

Planbereich	Plan Nr.
142	43

Stadt Ulm Stadtteil Westen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße

Begründung - Entwurf

Ulm, 29.05.2017

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der Anpassung an die geänderte Darstellung als gemischte Baufläche angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefele genutzt. Die Fa. MultiSpace 13 GmbH & Co. KG Ulm hat das Grundstück im Februar 2014 erworben und beabsichtigt nun als Vorhabenträger nach Realisierung des 1. Bauabschnitts (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142/37 Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße), das übrige Areal ebenfalls neu zu gestalten.

Als Grundlage für die Neubebauung, die als geschlossener Baublock entwickelt wird, dient der städtebauliche Rahmenplan "Dichterviertel" des Büros Böhm, Benfer, Zahiri, welcher auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aufbaut und am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14). Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude wurden bereits abgerissen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/27, in Kraft getreten am 23.08.1962. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Mit dem neuen Bebauungsplan wird zudem der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142/37, in Kraft getreten am 25.02.2016 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche überlagert. Nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ist daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und zukünftige Bebauung gewährleisten soll.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren nach § 3 BauGB durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring. Es umfasst dabei den nördlichen Bereich zwischen Kleiststraße/Mörikestraße und dem Glacispark.

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt und war mit den ehemaligen Gebäuden der Fa. Wagner und Hefele bebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit von der Kleiststraße bzw. der Inneren Wallstraße aus.

Unmittelbar angrenzend besteht im Norden der derzeit in Realisierung befindliche 1. Bauabschnitt mit einer 6- und 7-geschossigen Wohn- und Hotelbebauung mit Flachdachausbildung. Im Süden und Osten grenzt zwischen Kleiststraße und Schillerstraße eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe mit 1- bis 3-geschossigen Gebäuden an, meist mit einer Satteldachausbildung. Im Westen schließen die Grünflächen des Glacisparcs an.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 610 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 610/1. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. im Eigentum der Stadt Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.548 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Übergeordnete Planungsziele

Im Jahr 2007 wurde das Dichterviertel als Teil des Sanierungsgebietes Weststadt festgelegt und 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossen.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet "Dichterviertel" insbesondere die nachstehende Sanierungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dichterviertels und Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung
- Bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren
- Optimierung der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes
- Verbesserung des Freiflächenangebotes
- Aufwertung und Erlebarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen
- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Schaffung eines Lärmschutzes entlang der B 10

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Dichterviertel" entwickelt.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Ein Kernziel des Rahmenplans lautet "Bauen auf der Parzelle", was bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen sollen, die mit unterschiedlicher Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt des Gebiets beitragen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel" wurde vom Architekturbüro Steinhoff / Haehnel (Stuttgart), welches die Vorhabenträgerin beauftragt hat und die bereits den Entwurf für den 1. Bauabschnitt entwickelt hatten, eine Planung mit einem spitz zulaufenden Gebäude entwickelt. Die Fassadengestaltung wird im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm abgestimmt.

Im westlichen Gebäudeteil ist eine hotelähnliche Nutzung mit sogenannten Microapartments vorgesehen. Diese stellen eine moderne Form der Übernachtungsmöglichkeit auf Zeit dar und sind ein Bindeglied zwischen Hotel und gewerblich-wohnwirtschaftlicher Nutzung, bei welcher die Annehmlichkeiten eines Hotels abrufbar sind.

Im nordöstlich gelegenen Gebäudeteil ist als Nutzung betreutes Wohnen angedacht. Dabei soll primär Nutzern mit Pflegestufen ein autarkes Wohnen ermöglicht werden. Der Betreuungsdienstleister bietet sämtliche Serviceleistungen, von der Reinigung über Verpflegung, Organisation von Behördengängen bis hin zur Organisation ärztlicher Leistungen an.

Die Höhenentwicklung ist für den westlichen Gebäudeteil mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit ca. 23,10 m über dem Niveau des angrenzenden verkehrsberuhigten Bereichs vorgesehen. Das nordöstlich geplante Gebäude ist mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 20,20 m über dem Niveau des verkehrsberuhigten Bereichs geplant. Insgesamt sind ca. 112 Microapartments und ca. 59 Wohnungen für betreutes Wohnen vorgesehen. Die Baukörper sollen einheitlich eine Flachdachausbildung und mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 86 Stellplätzen bereitgestellt, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Zufahrt im Bereich des 1. Bauabschnitts (nördlicher Bereich der Kleiststraße).

Mit der Neubebauung soll die städtebaulich unbefriedigende Situation aufgewertet und eine dem innerstädtischen Standort angemessene qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden.

## 6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie öffentliche Auslegung) gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.548 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

## 7. Planinhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sowie der bereits heute vorzufindenden Nutzung des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt präzisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe

Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Büroquartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen können. Die als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen in diesem Bereich führen. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,9 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die städtebauliche Absicht begründet, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgaragen weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte erreicht werden, wobei gleichzeitig auf eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume geachtet wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Geschossigkeit wird differenziert nach den jeweilig geplanten Baukörpern festgesetzt. Zulässig sind dabei maximal 6 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss im Bereich der Microapartments sowie 5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss im Bereich des betreuten Wohnens.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind im Bereich der 7-geschossigen Baukörper (6 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) auf 502,50 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 23,50 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die 6-geschossigen Gebäudeteile (5 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) sind mit 499,50 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 20,50 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Differenz von ca. 0,5 m – 1,0 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen, da das Gelände nicht flach ist und Anpassungen der Fußbodenhöhen (EFH) ermöglicht werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Baulinien an den Außenseiten des Baublocks kann gewährleistet werden, dass die im Rahmenplan "Dichterviertel" vorgeschlagenen Raumkanten verbindlich umgesetzt werden.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur nördlich und östlich gelegenen Bebauung (1. Bauabschnitt). Zur Sicherstellung der städtebaulich beabsichtigten, dichten Bebauung wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist.

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 LBO knüpft, können mit dem Projekt erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen,

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder

2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 1 sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich inmitten der dicht bebauten Ulmer Innenstadt. Das Projekt orientiert sich an der geschlossenen Bauweise der historischen Baustruktur mit klaren Raumkanten und schmalen Straßenquerschnitten.

Die Voraussetzungen aus Nr. 2 sind ebenfalls gegeben: Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Zwar sind für die Fassade der Nachbarbebauung des nördlich gelegenen Grundstückes gewisse Einschränkungen des Lichteinfalls zu erwarten; diese halten sich jedoch in einem für vergleichbare Quartiere in innenstädtischer Lage üblichen und vertretbaren Rahmen. Belichtung und Belüftung bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet, der Brandschutzabstand ist eingehalten.

Hinsichtlich des Bestandes auf den südlich anschließenden Grundstücken, handelt es sich um eine temporäre städtebauliche Situation. In absehbarer Zeit wird dieser Altbestand einer Neuordnung entsprechend der Rahmenplanung weichen. Die nachbarlichen Belange werden durch das Vorhaben daher nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 sind hier nicht relevant.

#### **7.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Kleiststraße.

Die nordöstlich gelegene Verkehrsfläche wurde bereits im 1. Bauabschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich planungsrechtlich gesichert und kann nun über den ebenfalls bereits geplanten Stadtplatz aus für die Erschließung der beiden Gebäudeteile mit herangezogen werden.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die derzeit im Bau befindliche Tiefgarage im Bereich des 1. Bauabschnitts (nördlicher Bereich der Kleiststraße). Die geplante Tiefgarage erstreckt sich zum Teil bis unter den geplanten Geh- und Radweg im Westen des Plangebiets sowie unter den Verkehrsberuhigten Bereich im Osten (wurde bereits im Zuge des 1. Bauabschnitts planungsrechtlich gesichert).

Im Westen ist ein überörtlicher Fuß- und Radweg geplant, um eine bessere fußläufige Anbindung des Quartiers an den Glacispark Um zu erreichen.

#### **7.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet umfasst einen im Bestand vollständig versiegelten Baublock. Die ehemaligen Gebäude wurden im Zuge der Realisierung des 1. Bauabschnitts abgerissen. Sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind aufgrund der geringen Größe des Baublocks nicht möglich.

#### **7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.548 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

## 7.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 7.9 Immissionsschutz

### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Blaubeurer Tors, an dem sich die stark befahrenen Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) kreuzen. In Bezug auf die Lärmeinwirkungen im Plangebiet ist dabei insbesondere der Hindenburgring (B 10) im Bereich Blaubeurer Tor mit rund 43.000 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von 8 % zu nennen. Auch die nur etwa 30 m vom Plangebiet liegende Abfahrt vom Hindenburgring Richtung Blaubeurer Tor mit 11.000 Kfz/24h und der südliche Teil des Kreisverkehrs Blaubeurer Tor mit etwa 18.000 Kfz/24h tragen maßgeblich zum Verkehrslärm im Plangebiet bei.

In etwa 250 m Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Vilstalbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn) und 4760 nach Aalen (Brenzbahn). Auf der Strecke 4500 (4760) verkehren zukünftig (2025) 121 Züge am Tag, darunter 11 Güterzüge, und 14 Züge in der Nacht, darunter 4 Güterzüge. Auf der Strecke 4540 verkehren 82 Züge am Tag, darunter 7 Güterzüge, und 5 Züge in der Nacht, darunter 1 Güterzug. Auf der Strecke 4541 verkehren 14 Güterzüge am Tag und 9 Güterzüge in der Nacht. Auf der Strecke 4700 verkehren 150 Züge am Tag, darunter 53 Güterzüge, und 54 Züge in der Nacht, darunter 42 Güterzüge.

Das Plangebiet wird als MI ausgewiesen. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche betragen demnach 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0517-7866/02 der ACCON GmbH vom 15.05.2017) wurde gezeigt, dass das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist. Tags wird der Orientierungswert an der Westseite von Bauteil 1 um bis zu 10 dB(A) überschritten, an der Nordostseite von Bauteil 2 um bis zu 2 dB(A). Nachts wird er am Bauteil 1 um bis zu 12 dB(A) überschritten und an Bauteil 2 um bis zu 8 dB(A). An den Fassaden zum Innenhof ist die Lärmbelastung deutlich geringer, in den unteren Stockwerken kann sogar der Schutzanspruch eines WA erfüllt werden.

Hauptverursacher für die Lärmbelastung der westlichen Fassadenseite ist der Hindenburgring (B 10). Für die östliche Fassadenseite ist insbesondere nachts die Bahnstrecke 4700 zu nennen.

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets sind jedoch im vorliegenden Fall schwer vorstellbar.

Zwischen Hindenburgring und Bebauung sind aus Platzgründen und städtebaulichen Gründen keine größeren Lärmschutzanlagen möglich. Lärmschutzwände mit städtebaulich verträglichen Höhen von 3 m wären für den größten Teil der bis zu 7-geschossigen Bebauung wirkungslos. Geschwindigkeitsbegrenzungen oder lärmarme Fahrbahnbeläge sind zwar grundsätzlich denkbar, aber im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens nicht umsetzbar.

Effektiver Lärmschutz gegen Schienenverkehrslärm ergäbe sich mit Lärmschutzwänden im Gleisbereich. Derartige Maßnahmen können jedoch nur von der DB umgesetzt werden und sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Lärmschutzwände zwischen Schillerstraße und Bahngelände (also

auf Grundstücken der Stadt Ulm) sind wegen des großen Abstands zu den Gleisen der o. g. Strecken uneffektiv und darüber hinaus im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar.

#### Passiver Schallschutz

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend sind oder nicht im Einflussbereich des Plangebers liegen, müssen gesunde Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz sichergestellt werden (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Der erforderliche passive Schallschutz ergibt sich aus der VDI 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden häufig anhand der DIN 4109 bemessen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Gebäudehülle ergibt sich demnach aus der Höhe des Lärmpegels am Tag an der entsprechenden Fassade und aus der Art der Nutzung im betroffenen Raum (Krankenhaus, Wohnung, Büro). Im vorliegenden Fall wird jedoch die VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" als Planungsgrundlage empfohlen. Sie berücksichtigt explizit die höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht, was insbesondere in den Fällen fachgerecht ist, in denen der Beurteilungspegel in der Nacht nicht wesentlich unter dem des Tags liegt. Dieser Fall tritt z. B. an stark befahrenen Güterzugstrecken auf, also auch im hier untersuchten Gebiet. Darüber hinaus wird zwischen der Tag- und Nachtnutzung von Räumen (Büroräume und Wohnräume; Schlafräume) sowie zwischen drei verschiedenen Schutzniveaus bei Büronutzungen unterschieden und das Geräuschktrum der konkreten Verkehrssituation berücksichtigt. Wegen dieser differenzierten Betrachtungsweise ist allerdings im Bebauungsplan auch keine Angabe eines Lärmpegelbereichs (als Einzahlwert) möglich.

Stattdessen werden die Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht angegeben. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0517-7866/02 der ACCON GmbH vom 15.05.2017) entnommen werden. Dort finden sich stockwerksscharfe Angaben in Fassadenabschnitten von höchstens 5 m Länge. Schließlich können sie auch auf Basis anderer qualifizierter Gutachten ermittelt werden, die z. B. eine zum Zeitpunkt der dann vorliegenden Untersuchung aktualisierte bauliche oder verkehrliche Situation berücksichtigen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hotelzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

#### Veränderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft

Durch den Neubau eines Gebäudekomplexes in der vorliegenden Größenordnung kann sich die Lärmsituation in dessen Nachbarschaft ändern. Wenn die geplante Bebauung wie im vorliegenden Fall höher und ausgedehnter ist als die bestehende Bebauung, kann es fallweise zu einer Lärmminde- rung durch bessere Abschirmung kommen oder zu einer Erhöhung des Lärms durch zusätzliche Reflexionsflächen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0517-7866/02 der ACCON GmbH vom 15.05.2017) wurde gezeigt, dass im Großteil der Nachbarschaft eine Lärmminde- rung auftritt. Sie kann bis zu 7 dB(A) tags bzw. 4 dB(A) nachts betragen (BA1, Bauteile B und C). Als Grund kann hier die Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche durch das geplante Gebäude genannt werden.

An wenigen Stellen kommt es zu einer Lärmerhöhung. Sie beträgt jedoch höchstens 2 dB(A). Hier ist vor allem die Reflexion von Schienenverkehrsgeräuschen am geplanten Gebäude in Richtung des 1. Bauabschnittes zu nennen. An einigen von einer Erhöhung des Lärms betroffenen Gebäuden liegt der Beurteilungspegel heute und zukünftig unter den Orientierungswerten eines MI, und ist daher unkritisch.



An anderen von einer Erhöhung des Lärms betroffenen Gebäuden liegen die Beurteilungspegel heute oder zukünftig über den Orientierungswerten eines MI. An der Südwestfassade von Bauteil D des 1. Bauabschnittes und an den Nord- und Ostfassaden der Bleichstraße 32 wird der Orientierungswert tags zwar um bis zu 8 dB(A) überschritten, jedoch ist die Pegelerhöhung durch das Bauvorhaben mit höchstens 0,2 dB(A) marginal. An der Süd- bzw. Südwestfassade von Bauteil B und D des 1. Bauabschnittes wird der Orientierungswert nachts zwar um bis zu 11 dB(A) überschritten, jedoch ist die Pegelerhöhung durch das Bauvorhaben mit bis zu 0,4 dB(A) oft nur gering. An einigen Stellen treten größere Pegelerhöhungen von bis zu 1,6 dB(A) auf. An der Nord- und Ostfassade der Bleichstraße 32 wird der Orientierungswert zwar um bis zu 10 dB(A) überschritten, jedoch ist die Pegelerhöhung durch das Bauvorhaben mit höchstens 0,1 dB(A) dort marginal.

## 7.9 Spezieller Artenschutz

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist entsprechend dem Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom 14.09.2015 eine Bebauung des Grundstückes unter Einhaltung der bereits im 1. Bauabschnitt vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen unproblematisch.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung und die Unterbringung der Müllbehälter definiert.

## 8.0 Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.548 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 1.716 m <sup>2</sup> ( 67,3 %)
Verkehrsflächen	ca. 832 m <sup>2</sup> ( 32,7 %)

### 8.2 Kosten Bebauungsplan

Für die Erstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten.

Im Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss erfolgen Regelungen in welchem Umfang, die Vorhabenträgerin den öffentlichen Raum mit herstellen muss und welche Flächen an die Stadt übergeben werden.