

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.04.2020		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.05.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 29.05.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 131/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße,,
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Wimmer und Partner, Wien (Anlage 5.1-5.15)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 6)
 - 1 Schalltechnisches Gutachten 22.10.2020, Ingenieurbüro für Bauphysik, Ferdinand Ziegler (Anlage 7)
- nur elektronisch -
 - 1 Fachtechnische Stellungnahme Gewerbelärm 26.02.2020, RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Anlage 8)
- nur elektronisch -
 - 1 Verkehrstechnische Stellungnahme 03.04.2020, Modus Consult Ulm GmbH - **nur elektronisch -** (Anlage 9)
 - 1 Stellungnahme zum Artenschutz vom 10.08.2019, Bio-Büro Schreiber - **nur elektronisch -** (Anlage 10)
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 11)

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.04.2020 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 08.04.2020 hierzu festzulegen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. Dieser Bereich des Sanierungsgebietes soll entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan des Büros bbzl - böhm, benfer, zahiri landschaften städtebau, Berlin, das am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (siehe GD 272/14), entwickelt werden. Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung eines neuen, modernen Stadtquartiers in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt.

Mit dieser Zielsetzung wird die BHG Wohnen Ulm III GbR, vertreten durch die ulmer heimstätte eG, das Grundstück erwerben und möchte dieses unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ entwickeln. Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung mit neuen innerstädtischen Wohnflächen sowie ergänzenden gewerblichen und sozialen Nutzungen zu schaffen. Mit diesem Projekt kommt, nach den beiden nordwestlich angrenzenden Vorhaben, ein weiterer Baustein des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ zur Realisierung.

1.2. Sanierungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossenen Dichterviertels. Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ insbesondere die folgenden 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 Erlebbarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen,
- Aufwertung der öffentlichen Räume.

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2014 für das Sanierungsgebiet Dichterviertel das städtebauliche Konzept „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers beschlossen. Das vorliegende Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Konzept und dessen städtebaulichem Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ entwickelt.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, §12 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,48 ha und umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 614/1 (teilweise), Flst.Nr. 614/3 (gesamt), Flst.Nr. 616 (teilweise) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsfläche Flst.Nr. 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 142/ 22, in Kraft getreten am 16.05.1955 und 20.07.1959,
- Bebauungsplan Nr. 142/ 27, in Kraft getreten am 23.08.1962.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“ wird als "Urbanes Gebiet (MU)" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.11.2019 (siehe GD 371/19).
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse vom 16.11.2019
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. Es liegt westlich des Ulmer Hauptbahnhofs und der angrenzenden Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring (B10). Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Dichterviertels, der größtenteils durch untergenutzte oder brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Das Plangebiet wurde 2016 abgeräumt und seither als Schotterparkplatz genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die südlich und westlich angrenzende Verkehrsfläche der Kleiststraße. Zum anderen sieht das städtebauliche Konzept für das nördliche Dichterviertel die neue Verkehrsfläche „Achse Innenstadt“ vor, die nördlich an das Plangebiet angrenzt.

Das Plangebiet ist in östlicher und südlicher Richtung weitestgehend von der ursprünglichen ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen umgeben. In nördlicher Richtung grenzen weitere abgeräumte ehemalige Gewerbeflächen an. Westlich des Plangebietes ist bereits ein neuer Stadtbaustein entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ mit sechs- bis siebengeschossiger Blockrandbebauung realisiert worden. Ein zweites Vorhaben mit ebenfalls sechs bis sieben geschossen befindet sich derzeit in der Realisierung.

7.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Büro wimmer und partner (wup), Wien ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes mit einer fünf- bis sechsgeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung vor, die unmittelbar an die östlich angrenzende Bestandsbebauung anschließt.

Der Blockrand schließt hierbei in südlicher und westlicher Richtung an den bestehenden Straßenraum der Kleiststraße an. In nördlicher Richtung bildet die Blockrandbebauung entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ eine neue Straßenflucht zur zukünftigen „Achse Innenstadt“ aus.

Der städtebauliche Rahmenplan formuliert das Entwicklungsziel einer differenzierten und parzellenscharfen Bebauung. Entsprechend dieser Vorgabe sieht die vom Büro wup ausgearbeitete Planung eine in Teilgebäude untergliederte Blockrandbebauung vor. Die Gliederung erfolgt über leicht rückversetzte, offen gehaltene Erschließungszonen sowie privat oder gemeinschaftlich genutzte Freisitze. Eine zusätzliche Gliederung des Blockrands in scheinbar einzelne Baukörper erfährt die Bebauung durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen. Zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung reduzieren sich die Gebäudehöhen auf fünf Geschosse, um einen Übergang zu den umgebenden Baukörpern zu schaffen. Zudem wird einer der Baukörper an der Westseite des Blockrandes zugunsten einer differenzierten Trauflinie auf fünf Geschosse reduziert.

Im Erdgeschoss des südwestlichen Blockrands entsteht eine Kindertagesstätte mit Außenbereich im Innenhof. An der nordwestlichen Ecke des Blockrands soll im Erdgeschoss zum gegenüberliegenden zukünftigen Stadtplatz eine gewerbliche Nutzung entstehen. Im Erdgeschoss des nördlichen Blockrands entlang der zukünftigen „Achse Innenstadt“ sind mehrere kleinflächige Gewerbeeinheiten geplant, die im rückwärtigen Bereich zum Innenhof hin eine optional ergänzende Wohnnutzung vorsehen. In den darüber liegenden Geschossen entstehen 77 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und – zuschnitten. In den großzügigen Erschließungsbereichen zwischen den Wohneinheiten sind vielerorts Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Ebenfalls als gemeinschaftlicher Bereich ist die Dachterrasse auf dem südöstlichen Teil des Blockrands vorgesehen.

Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer neuen Tiefgarage unter dem Blockrand und Innenhof gedeckt. Die geschaffenen Stellplätze entsprechen in etwa der gemäß Landesbauordnung baurechtlich geforderten Anzahl an Stellplätzen. Die abschließende Stellplatzberechnung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der beschlossenen Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord (siehe GD 007/20). Die Tiefgargenzufahrt erfolgt von Norden über die neu geschaffene Verkehrsfläche, der zukünftigen Achse Innenstadt. Diese wurde durch das Büro Modus Consult Ulm geprüft und die Erkenntnisse in einer verkehrstechnischen Stellungnahme zusammengetragen. Die geplante Anbindung der Tiefgarage an den öffentlichen Raum wurde demnach sowohl für die Zwischenlösung mit Stickerschließung, als auch für die zukünftige Verkehrsführung im Verlauf der „Achse Innenstadt“ unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme beschriebenen Vorgaben als angemessen beurteilt. In der Tiefgarage und den darunterliegenden Kellerabteilen sind zudem die erforderlichen Fahrradstellplätze untergebracht, die entweder über die Tiefgaragenrampe direkt anfahrbar oder mittels Aufzügen barrierefrei erreichbar sind.

7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/ 22, in Kraft getreten am 16.05.1955 und 20.07.1959 sowie Nr. 142/ 27, in Kraft getreten am 23.08.1962. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,48 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m². Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt und formuliert folgende wesentliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- im MU I Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- im MU II Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite.

Maß der baulichen Nutzung	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden Gebäudehöhen werden differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile mittels Trauf- und Firsthöhen für Satteldächer und mittels Oberkanten für Flachdächer festgesetzt Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 6
Überbaubare Grundstücksfläche	wird festgesetzt mittels Baulinien zur Straßenseite und Baugrenzen zur straßenabgewandten Innenhofseite.
Bauweise	geschlossene Bauweise
Dachform	Dachform wird als Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen
Kfz- und Fahrradstellplätze	Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze)

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 BauNVO wird überschritten. Einhergehend mit der Erhöhung der GRZ wird auch die gemäß § 17 BauNVO formulierte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten.

Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an den Zielvorstellungen des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan, das eine innerstädtische und verdichtete Blockrandbebauung vorsieht.

Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert aus der städtebaulichen Absicht die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage im Blockrand und die Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche des geplanten Baukörpers. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.

Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen und die im städtebaulichen Rahmenplan vorgegebene neue Achse Innenstadt gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

7.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von circa 642 m² und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m² 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.

Artenschutzrechtliche Belange wurden durch das Bio-Büro Schreiber mittels einer Begehung geprüft und ausgeschlossen.

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird festgesetzt, dass je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

7.5. Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Im Bereich des Plangebietes ist auf den Flurstücken Nr. 614/1 und 614/3 der Altstandort 00907 im Altlastenkataster nach § 11 Bundesbodenschutzgesetz erfasst.

Dieser Altstandort ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Eine gutachterliche Aushubüberwachung ist erforderlich.

7.6. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ulmer Dichterviertels. Auf Grund der in westlicher Richtung circa 180 m entfernten Bundesstraße B 10 (Hindenburgring) und dem in östlicher Richtung circa 120 m entfernten Bahnhof und seiner Gleisanlagen wirken erhöhte Immissionen auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet liegt zudem im Bereich eines derzeitigen Gewerbegebietes, das teilweise bereits als Mischgebiet umstrukturiert wurde. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro für Bauphysik Ferdinand Ziegler im Rahmen einer Schallimmissions-Prognose untersucht.

Das Gutachten legt dar, dass der Schienenlärm der direkt angrenzenden Gleise des Ulmer Bahnhofes maßgeblich ist. Die Immissionspegel des Schienenverkehrs werden geringfügig mit denen des wesentlich leiseren Straßenverkehrs überlagert. Für die Berechnung des Lärmeintrags wurde die bereits bestehende und zukünftige Bebauung des nördlichen Dichterviertels entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans mit berücksichtigt. Hierdurch ergeben sich im Kern des „Atriums“ wesentliche Unterschiede, so dass im Inneren des vollständig bebauten Blockrandes im Endausbauzustand sehr geringe Schallpegel auftreten werden. Zumindest übergangsweise ist jedoch auch im Blockinnenbereich mit erhöhtem Lärmeintrag durch den Schienenverkehr zu rechnen. Da wegen der Gebäudehöhe keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wirkungsvoll sind, muss über den passiven Schallschutz der Gebäudehülle der Schutz des Menschen gewährleistet werden.

Durch den Verkehrslärm – insbesondere Schienenverkehrslärm - werden die Richtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht teilweise erheblich (ca. 22 dB) überschritten. Nach einer künftigen Bebauung sind in den Innenseiten des geplanten Gebäudekomplexes mit wesentlichen Reduzierungen zu rechnen. Der Gewerbelärm wurde mittels einer Messung durch das Büro RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft, Schwäbisch Hall untersucht. Die Messung kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbelärm um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet MU liegt und somit nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der benachbarten gewerblichen Anlagen zu rechnen ist.

Nach DIN 18005-1 wird im Fall der lärmtechnisch vorbelasteten Bereiche darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Dann ist durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von schalltechnisch günstigen Grundrissgestaltungen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) ein ausreichender Schallschutz vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Ausreichend sind z.B. passive Schallschutzmaßnahmen, die dafür sorgen, dass der Innenpegel in den Aufenthaltsräumen (Wohnen, Wohn-Essräume, Schlafräume, Kinderzimmer) am Tag im Mittel nicht über 35 dB(A) und in der Nacht im Mittel nicht über 25 dB(A) liegt. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist deshalb eventuell der Einbau von

Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung (Nenn-/Intensivlüftung) notwendig. Entsprechende Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im Bebauungsplan getroffen.

7.7. Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Im Bereich des Plangebietes ist auf den Flurstücken Nr. 614/1 und 614/3 der Altstandort 00907 im Altlastenkataster nach § 11 Bundesbodenschutzgesetz erfasst.

Dieser Altstandort ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Eine gutachterliche Aushubüberwachung ist erforderlich.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende 12 Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 22.11.2019
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 27.11.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 11.12.2019
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 11.12.2019
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 16.12.2019
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 16.12.2019
- SUB V, Schreiben vom 17.12.2019
- Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 18.12.2019
- Feuerwehr, Schreiben vom 20.12.2019
- Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 20.12.2019
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 02.01.2020
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 03.01.2020

Die Leitungsträger SWU und FUG weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass sich im Plangebiet Leitungen befinden und das Vorhaben über diese versorgt werden kann.

Unitymedia BW weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bisher keine Versorgungsanlagen befinden, Unitymedia BW jedoch am Ausbau des Kabelnetzes und am Anschluss des Vorhabens grundsätzlich interessiert ist. Die EBU gibt allgemeine Hinweise zur Abwassersatzung der Stadt Ulm und zu Hausanschlussleitungen.

Der Nachbarschaftsverband stellt in seiner Stellungnahme klar, dass der vorgesehene Bebauungsplan als Urbanes Gebiet nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, da dieser an der Stelle eine Gewerbefläche darstellt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet aus ihrer Sicht nicht im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ulm ist und die Einzelhandelsansiedelung, auch von kleinflächigen Betrieben, in der Innenstadt absoluten Vorrang hat.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass im Plangebiet mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhaltens des Untergrundes zu rechnen ist. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

SUB V bitte in seiner Stellungnahme um die Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz. So sollen auf den zukünftigen Freiflächen im Oberboden bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen des BBodSchV eingehalten werden. Zudem regt SUB V an, dass an den Gebäuden jeweils drei Niststeine für Mauersegler angebracht werden.

Das Polizeipräsidium gibt Hinweise aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht. Besonders Augenmerk gilt hierbei der Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt.

Die Handwerkskammer Ulm verweist im Zusammenhang mit Ihrer Stellungnahme auf Ihre Bedenken zur Stellplatzsatzung für das nördliche Dichterviertel.

8.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der Auslegung

Zum Satzungsbeschluss wurde der Bebauungsplan geringfügig angepasst, wobei die Anpassungen nicht abwägungsrelevant sind. Im Vergleich zum Planstand (Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) des Auslegungsbeschlusses (siehe GD 371/19) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unter 1.1.1.2,
- Ergänzende textliche Festsetzung zu Nebenanlagen unter 1.5.3,
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz unter 3.3 entsprechend eingegangener Stellungnahme,
- Anpassungen der Planzeichnung entsprechend des aktuellen Liegenschaftskatasters,
- Redaktionelle Anpassungen in der Begründung,
- Geringfügige Grundriss-, Fassaden und Schnittanpassungen im Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Ergänzung der Anlagen des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 7) um drei Lärmrasterkarten mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel,
- Ergänzung der Anlagen um eine fachtechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm der angrenzenden Betriebe (Anlage 8),
- Ergänzung der Anlagen um eine verkehrstechnische Stellungnahme zur zukünftigen Tiefgaragenzufahrt (Anlage 9).

9. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil III Kleiststraße“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

10. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil III Kleiststraße“ in der Fassung vom 08.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.04.2020 gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 08.04.2020 hierzu festgelegt werden.