

Planbereich	Plan Nr.
<b>142</b>	<b>46</b>

Stadt Ulm Stadtteil Westen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

# **"Nördliches Dichterviertel – Teil IV Kleiststraße"**

## **Entwurf Begründung**

Ulm, 12.02.2021

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 „Nördliches Dichterviertel - Teil IV 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 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die beiden Unternehmen "MultiSpace 20 GmbH", Ulm sowie Völk Immobilien GmbH, Ulm beabsichtigen als Vorhabenträger die Grundstücke im Bereich des Baublocks Mörikestraße/Kleiststraße neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch eine Blockrandbebauung auf Grundlage des bestehenden Rahmenplans "Dichterviertel Nord" neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich des Dichterviertels vollzogen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb 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 nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

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 selbst befindet sich im nördlichen Teil des Dichterviertels, der größtenteils durch untergenutzte oder brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Bebauung wird zum größten Teil abgerissen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets besteht unmittelbar westlich eine Wohn-/ Gewerbebebauung mit 6- bis 7-Geschossen und einer Flachdachausbildung. Unmittelbar nördlich, gegenüber an der Mörikestraße, besteht eine 4-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung. Östlich bestehen bis zu 4-geschossige Gewerbebauten mit einer Flachdachausbildung bzw. mit flach geneigten Dächern. Südlich grenzt das Plangebiet an die neu geplante Innenstadtachse sowie die derzeit in der Realisierung befindliche Wohnbebauung der UWS/Ulmer Heimstätte mit 6 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 614/1, 614/2, 614/6, 615 und 615/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 614 (Kleiststraße) und 622 (Mörikestraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.712 m<sup>2</sup> auf.

#### 4. Übergeordnete Planungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossenen Dichterviertels. Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord" 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.

#### 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde für die beiden Vorhabenteile des Bebauungsplans Vorhaben- und Erschließungspläne durch die Architekturbüros Steinhoff/Haehnel, Berlin (Vorhabenträger MultiSpace 20 GmbH) und Beichle Architekten, Ulm (Vorhabenträger Völk Immobilien GmbH) erarbeitet, welche bindende Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

Die Neubaukonzeptionen wurden am 09.10.2020 im Gestaltungsbeirat diskutiert.

Die geplanten Gebäude schließen, wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben, in Form einer Blockrandbebauung im Norden und Westen an die bestehenden Verkehrsflächen der Kleiststraße und der Mörikestraße sowie im Süden an die neu geplante Verkehrsfläche zur künftigen „Achse Innenstadt“ an.

Zudem formuliert der städtebauliche Rahmenplan das Entwicklungsziel einer heterogenen und parzellengebundenen Bebauung. Entsprechend dieser Formulierung wurden die Bauvorhaben der beiden Vorhabenträger in jeweils 3 bzw. 4 Teilgebäude untergliedert. Die Gliederung der einzelnen Teilgebäude erfolgt im Wesentlichen über eigenständige Fassadengestaltungen sowie über eine differenzierte Höhenausbildung insbesondere an den Eckgebäuden (Mörikestraße/Kleiststraße und Kleiststraße/Innenstadt Achse). Die Gebäude sind in der Regel mit 5 Vollgeschossen bis zur Traufe sowie einem zurückgesetzten 6. Obergeschoss geplant.

Im Erdgeschossbereich sind zur Kleiststraße hin ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind über alle Geschosse ca. 4 Gewerbeeinheiten und ca. 111 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Höhe der Gebäude liegt zwischen rund 14,70 m (5-geschossige Gebäudeteile zum Innenhof) und rund 19,60 m (6-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau der Kleiststraße.

Die Parkierung erfolgt je Vorhanggrundstück über eine jeweils eingeständige Tiefgarage mit einer räumlich zusammenliegenden Ein- und Ausfahrt von der Kleiststraße aus.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, die Aufenthaltsqualität des Straßenraums der Kleiststraße sowie der Mörikestraße zu verbessern und den ersten Abschnitt der Achse Innenstadt umzusetzen.

## 6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.712 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

## 7. Planinhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie folgt konkretisiert:

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

Nicht zulässig sind:

- Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich zur Kleiststraße
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- 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.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entsprechend der Zielsetzung, das nördliche Dichterviertel als innerstädtisches Stadtquartier zu entwickeln, sehen die Vorhaben in den Erdgeschossen vor allem gewerbliche Nutzungen vor. Deshalb wurde die Wohnnutzung im Erdgeschossbereich entlang der Kleiststraße ausgeschlossen.

Im Blockrand entlang der südlich angrenzenden Achse Innenstadt sowie der Mörikestraße ist eine Wohnnutzung auch in den Erdgeschossbereichen zulässig.

Zudem werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese räumlich vom städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen baulichen Struktur widersprechen würden und ungewollte Störeffekte im Sinne der städteischen Einzelhandels- und Nahversorgungsstrategie erzeugen könnten.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlos-

sen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Diese sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet angestrebte Gebietscharakter spiegelt die angestrebte Nutzungsstruktur wieder, welche aus einer Durchmischung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt sein soll.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und internen Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die Überschreitung der GRZ ist in dieser innerstädtischen Lage angemessen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet angemessen nachzuverdichten wobei eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Innenbereich geschaffen werden soll. Dazu ist es notwendig, diesen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die notwendigen Stellplätze unterirdisch unterzubringen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die festgesetzten Oberkanten variieren je nach Geschossigkeit zwischen 494,50 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 16,51 m über Straßenniveau Kleiststraße) und 498,50 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 20,20 m über Straßenniveau Kleiststraße). Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf sechs Vollgeschosse begrenzt, wobei die oberen Geschosse seitlich eingerückt werden und somit als Staffelgeschosse in Erscheinung treten. Die im städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ vorgegebene Gebäudehöhe von fünf Vollgeschossen wird somit geringfügig überschritten.

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

## 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien auf den straßenzugewandten, und Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite definiert. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich an den im Rahmenplan Dichterviertel Nord vorgegebenen Raumkanten und gewährleisten dessen verbindliche Umsetzung. Die rückwärtigen Baugrenzen werden anhand der Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne festgelegt.

Als Bauweise wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die geschlossene Bauweise entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord

und der angestrebten Blockrandbebauung. Sie ermöglicht, dass die beiden Vorhaben an die bestehende Bebauung der Schillerstraße 50 und 52 direkt angebaut werden können.

## 7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Schillerstraße über die Mörikestraße sowie die Kleiststraße.

Die Mörikestraße sowie die Kleiststraße werden gegenüber ihrer derzeitigen Straßenraumaufteilung neu mit straßenbegleitenden Stellplätzen als Längsparker und Baumpflanzungen gestaltet.

Ebenfalls wird die im Rahmenplan vorgesehene und bereits im Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil III Kleiststraße“ bis zur geplanten Straßenmitte festgesetzte Achse Innenstadt aufgegriffen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Parkierung erfolgt je Vorhabengrundstück über eine jeweils eingeständige Tiefgarage mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt von der Kleiststraße aus. Die dabei für die geplanten Nutzungen baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die für die Nutzungen erforderlichen Fahrradstellplätze sind ebenfalls in die Tiefgarage bzw. die Gebäude zu integrieren. Die abschließende Stellplatzberechnung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der erlassenen Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord (siehe GD 007/20).

Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Hauptbahnhof sowie am Ehinger Tor.

## 7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des nahezu vollständig versiegelten Baublocks im Bereich der Mörikestraße und der Kleiststraße. Dieses umfasst bereits im Bestand vollständig versiegelte Grundstücke. Sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Die Flachbereiche des geplanten Gebäudes (mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen) sind intensiv (Substratschicht mindestens 40 cm) zu begrünen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratschicht auf mind. 60 cm vorzusehen. Zudem wird zur Eingrünung des Blockinnenbereichs festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (entspricht ca. 4 Bäumen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

## 7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

### Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.712 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 § 1 a 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 hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

## Artenschutz

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplans durch Bio-Büro Schreiber zwei Artenschutzfachliche Gutachten mit Stand vom 10.12.2020 (Vorhabenträger MultiSpace 20) sowie vom 10.02.2021 (Vorhabenträger Völk Immobilien GmbH) erarbeitet.

Die innerhalb des Plangebiets bislang bestehenden Gebäude wurden mittlerweile nahezu komplett abgerissen.

Es bestehen innerhalb des Plangebiets lediglich noch 2 Gebäude, die artenschutzrechtlich untersucht werden mussten

### *Gebäude Mörikestraße 9/1:*

Vor Abriss des Gebäudes ist zu prüfen ob Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden könnten, d. h. insbesondere, ob Fledermaus-Quartiere oder Vogelnester vorhanden sind. Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei einem Abbruch bis Ende Februar keine Maßnahmen erforderlich sind. Bei einem Abriss nach Februar muss nochmals vorab kontrolliert werden, ob das leerstehende Haus von Vögeln oder Fledermäusen besiedelt wurde.

### *Gebäude Mörikestraße 11 und 11/1:*

Vor Abriss der Gebäude ist zu prüfen ob Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden könnten, d. h. insbesondere, ob Fledermaus-Quartiere oder Vogelnester vorhanden sind.

Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das noch bewohnte Gebäude Haus Nr. 11 aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten irrelevant ist. Fledermäuse oder andere geschützte Taxa können nahezu ausgeschlossen werden.

Im Bereich der noch bestehenden Lagerhalle (Gebäude Haus Nr. 11/1) ist beim Rückbau des Gebäudes zuerst das untere Schalbrett des Dachüberhangs der Dachgaube zu entfernen, ebenso wie die Dachpappe im Dachstuhl, um so die Zwischenräume komplett zu öffnen, bevor weiter abgerissen wird. Außerdem muss vor dem Abbruch der Hohlraum im überstehenden Dach nochmals kontrolliert werden, ob dort tatsächlich Vogelnester sind und wenn ja, um welche Art(en) es sich handelt. Bei einem Vorkommen von Vogelnestern müssen an den neuen Gebäuden entsprechende Ersatzquartiere eingebaut werden (z. B. für Mauersegler). Je verlorengewandenes Nest sind zwei (Einbau-) Quartiere erforderlich.

## **7.8 Infrastrukturversorgung**

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Zur Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung mit Elektrizität ist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt des nördlich gelegenen Vorhabens (Völk Immobilien GmbH) eine Trafostation geplant. Die genaue Größe und Lage der Trafostation wird von Seiten des Vorhabenträgers mit SWU Netze GmbH abgestimmt.

## **7.9 Immissionsschutz**

### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt etwa 150 m südöstlich 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) mit rund 80.000 Kfz/24h (Prognose 2030) zu nennen.

Im Osten befindet sich in etwa 150 m Entfernung der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Vilstalbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn), 4541 zum Rangierbahnhof und 4760 nach Aalen (Brenzbahn). Auf der Strecke 4540 verkehren täglich 82 Züge, auf der Strecke 4541 6 Züge, auf der Strecke 4700 128 Züge und auf der Strecke 4760 118 Züge (Prognose 2030).

Das Plangebiet wird als MU ausgewiesen. Die Gebietskategorie MU wurde bislang noch nicht in die DIN 18005 aufgenommen, die im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung städtebaulicher Planungen einschlägig ist. Mit Blick auf die zu beurteilenden Verkehrsgeräusche und die aktuelle Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung, die für MU und MI die gleichen Immissionsgrenzwerte festlegt, wird das Plangebiet wie ein MI beurteilt. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche betragen demnach 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0221-9401/04 der ACCON GmbH vom 10.02.2021) wurde gezeigt, dass das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist. An der Nord- und Westseite der Gebäude an der Mörikestraße wird der Orientierungswert tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. An den anderen Stellen im Plangebiet wird der Orientierungswert tags eingehalten und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. In den unteren Stockwerken ist die Lärmbelastung geringer. Auch im Innenhof ist die Lärmbelastung geringer, in den unteren Stockwerken kann dort sogar der Schutzanspruch eines WA (und teilweise eines WR) erfüllt werden.

Hauptverursacher für die Lärmbelastung sind der von Westen einwirkende Hindenburgring (B 10) und die von Osten einwirkende Bahnstrecke 4700.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

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

Zwischen Hindenburgring und Bebauung sind aus Platzgründen und städtebaulichen Gründen keine größeren Lärmschutzanlagen möglich. Die vorangegangenen Bauabschnitte 1 und 2 wirken hier schon positiv als Lärmschutzbebauung. Verbleibende Lücken sind hinnehmbar.

Lärmschutzwände mit städtebaulich verträglichen Höhen von 3 m wären für den größten Teil der bis zu 5-geschossigen Bebauung wirkungslos. Geschwindigkeitsbegrenzungen oder lärmarme Fahrbahnbeläge sind zwar grundsätzlich denkbar, aber im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens 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 ineffektiv und darüber hinaus im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar.

Langfristig sollen aber die heutigen Gewerbebauten an der Schillerstraße aufgegeben werden und das Plangebiet durch weitere Bauabschnitte ergänzt werden, Die zukünftigen Bauabschnitte können dann einen wirksamen Schallschutz gegen den Eisenbahnlärm schaffen.

#### Passiver Schallschutz

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

Der erforderliche passive Schallschutz ergibt sich DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Gebäudehülle ergibt sich demnach aus der Höhe des Lärmpegels und aus der Art der Nutzung im betroffenen Raum. Sie berücksichtigt die höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht explizit. Darüber hinaus wird das Geräuschkpektrum 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 Planzeichnung entnommen werden. Dort ist jedoch nur der ungünstigste Wert über alle Stockwerke eines Fassadenabschnitts pauschal angegeben. Sie können jedoch auch der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0221-9401/04 der ACCON GmbH vom 10.02.2021) 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) 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 Lärmmin- derung durch bessere Abschirmung kommen oder zu einer Erhöhung des Lärms durch zusätzliche Reflexionsflächen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0221-9401/04 der AC- CON GmbH vom 10.02.2021) wurde jedoch gezeigt, dass die Errichtung der geplanten Baukörper zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt, vielmehr führt sie zu einer Min- derung der Lärmbelastung, die in günstigen Fällen bis zu 10 dB(A) betragen kann.

#### Gewerbelärm

Direkt östlich an das Plangebiet grenzen zwei baurechtlich genehmigte Gewerbebetriebe an. Das Gutachten kommt nach Untersuchung der von den Betrieben ausgehenden Immissionen zu dem Ergebnis, dass Konflikte zwischen dem geplanten Bauvorhaben und den östlich angrenzenden Betrieben, aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten sind.

## **7.10 Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind vier Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst:

#### AS Mörikestraße 11/1, Ulm, Teilfläche 2, Heizöltank (Flächen-Nr. 00213-002)

Bewertung:

Boden-Grundwasser: B – Gefahrenlage. Im Bereich des unterirdischen Heizöltanks ist es zu Bodenverunreinigungen gekommen, die auf das Grundwasser ausstrahlen. Im Zuge des Bauvorhabens müssen die Bodenverunreinigungen ausgehoben werden.

Boden-Mensch: B - Entsorgungsrelevanz (kein Handlungsbedarf). Nach Vorlage eines Gutachtens über die erfolgreiche Sanierung erfolgt dann eine Neubewertung im BAK

#### AS Mörikestraße 11/1, Ulm, Teilfläche 1, Betriebsgelände (Flächen-Nr. 00213-001)

Bewertung:

Boden-Grundwasser: B - Entsorgungsrelevanz ("nur" erhöhte Entsorgungskosten, nichts weiter zu veranlassen).

Boden-Mensch: B -Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition

Gefährdung durch Schadstoffe im Boden: aufgrund des Aushubs für die Tiefgarage und der geforderten Überdeckung mit 30 cm Boden nicht relevant.

#### AS Kleiststraße 4+8, Ulm, Teilfläche 02, Kleiststraße 4 + 8 (Flächen-Nr. 00907-002)

Bewertung

Boden-Grundwasser: OU = Orientierende Untersuchung

#### AS Mörikestraße 9+9/1, Tankstelle, Ulm (Flächen-Nr. 00212-000)

Boden-Grundwasser/Boden-Mensch: Kennzeichnung mit A. Dort war in den Jahren 1930 - 1939 eine Tankstelle mit zwei - wieder ausgebauten - unterirdischen 2000 l Tanks. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist eine Verunreinigung des Untergrundes mit Schadstoffen nicht zu erwarten.

Im Bereich der ersten drei Altstandorte ist beim Aushub mit verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen was erhöhte Entsorgungskosten bedeutet.

Vor Beginn des Aushubs muss ein Entsorgungskonzept aufgestellt werden und der Aushub muss von einem Fachgutachter begleitet werden. Bei den Aushubarbeiten im Bereich des Heizöltanks (00213-002) ist im Vorfeld ein Sanierungskonzept der Stadt Ulm (SUB V) vorzulegen.

#### Natürliche Methanausgasungen

Im Umgriff des Bebauungsplans wurden Ansammlungen von Methangas angetroffen. Es handelt sich dabei um natürliche Methanausgasungen aufgrund von Fäulnisprozesse im Untergrund. Dadurch kann es möglicherweise beim Arbeitsschutz und der Bauweise zu erhöhten Anforderungen bzw. zu Mehrkosten kommen.

## **7.11 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## **8.0 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.712 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon:      Urbanes Gebiet (MU)	ca. 3.167 m <sup>2</sup>	( 67,2 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.545 m <sup>2</sup>	( 32,8 %)

### **8.2 Kosten**

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von den Vorhabenträgern getragen.