

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	22.10.2021		
Geschäftszeichen	SUB III mg		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 386/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel, Bleichstraße 18-26"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie
Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan Entwurf vom 11.10.2021 (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen Entwurf vom 11.10.2021 (Anlage 3)
 - 1 Begründung Entwurf vom 11.10.2021 (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf vom 11.10.2021 (Anlage 5.1-5.23)
Architekturbüro Baumschlager Eberle Lustenau GmbH
 - 1 Planung Freianlagen vom 11.10.2021 (Anlage 6)
Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart
 - 1 Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 7.1-7.14)
nur elektronisch
 - 1 Schalltechnisches Gutachten vom 21.10.2020 (Anlage 8)
Ingenieurbüro Loos & Partner **nur elektronisch**
 - 1 Auswirkungsanalyse u. Verträglichkeitsprüf. Einzelhandel (Anlage 9)
vom 19.03.2020, Dr. Heider Standort- u. Wirtschaftsberatung
nur elektronisch
 - 1 Vermerk zum Artenschutz vom 22.10.2020, (Anlage 10)
Bio-Büro Schreiber **nur elektronisch**
 - 1 Baugrunduntersuchung vom 25.04.2018, (Anlage 11)
GeoBüro Ulm GmbH **nur elektronisch**

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 18-26“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1 Vorhaben

Das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ nördlich der Bleichstraße. Das Plangebiet wurde 2019 abgeräumt und liegt seither als Schotterfläche brach. 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 möchten die BIM Immobilien GmbH & Co. KG und die Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG die Grundstücke unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ entwickeln. Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung mit neuen innerstädtischen Wohnflächen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Mit diesem Projekt kommt, nach den Vorhaben die sich an der Kleiststraße befinden, ein weiterer Baustein des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ an der Bleichstraße 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 Erlebarmachung 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) § 12 Abs. 2, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793).

- 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.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha und umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 600, Flst.Nr. 600/1 und Flst.Nr. 600/3, einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Gewässers Flst.Nr. 603 (Kleine Blau) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 609 (Bleichstraße) und Flst.Nr. 609/1 (Innere Wallstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 142/ 24, in Kraft getreten am 08.03.1956
- Bebauungsplan Nr. 142/ 33, in Kraft getreten am 03.08.1967

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 18-26“ wird als "Urbanes Gebiet (MU)" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.11.2020.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beschlusses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 28.11.2020.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1 Private Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine privaten Stellungnahmen ein.

7.2 Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Polizeipräsidium Ulm

- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regionalverband Donau-Iller
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentraleplanung Unitymedia, Vodafone BW GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Feuerwehr Ulm

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Vodafone BW GmbH und die Fernwärme Ulm weisen auf die Anschluss- bzw. Versorgungsmöglichkeiten des Plangebietes über ihre Leitungsnetze hin.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm erläutern die Rahmenbedingungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal und benennen die zu beachtenden Regelwerke bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen.

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass sie gegen die Planung keine Bedenken vorzubringen hat, wenn die umliegenden Handwerksbetriebe durch das Vorhaben nicht nachteilig betroffen sind.

Der Regionalverband Donau-Iller, die Industrie- und Handelskammer Ulm und das Regierungspräsidium Tübingen weisen auf eine mögliche Unschärfe in den textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben hin. Gemäß bisheriger Festsetzung wären Einzelhandelsagglomerationen von erheblichem Maße zulässig, da die Einzelhandelsnutzungen vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss zulässig wären. Auf die damit verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die Zielformulierungen des Entwurfs der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird hingewiesen. Das Regierungspräsidium Tübingen verweist darüber hinaus auf die Betroffenheit des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) hin.

Das Regierungspräsidium Freiburg erläutert die dem LGRB vorliegenden Geodaten und empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen für das Plangebiet.

Das Polizeipräsidium Ulm äußert verkehrliche und kriminalpräventive Aspekte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weist auf bestehende Leitungen im direkten Umfeld des Plangebietes hin und formuliert Vorgaben, die im Umgang mit diesen Leitungen zu beachten sind.

Die Feuerwehr Ulm formuliert brandschutztechnische Vorgaben, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Abteilung SUB V gibt ergänzende Hinweise zum Bodenschutz und verweist auf die Übernahme der notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH verweist auf die zu beachtenden rahmengebunden Planungen des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“.

7.3 Änderungen am Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf der frühzeitigen öffentlichen Auslegung

Im Vergleich zum Planstand des Aufstellungsbeschlusses und Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung (siehe GD 345/20) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Planzeichnung: Abrücken der Platzfläche (Festsetzung 1.6.2) von der kleinen Blau und Fortführung des Gewässerrandstreifens in diesem Bereich sowie Übernahme der Planung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH in Bezug auf Baumstandorte und öffentliche Grünflächen.
- Punkte 1.1.1.1 und 1.1.1.2 der textlichen Festsetzungen: Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen wurde ausschließlich auf das Erdgeschoss begrenzt und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe als unzulässig festgesetzt.
- Punkt 1.2.3 der textlichen Festsetzungen: Auf Grund neuer Erkenntnisse im Zusammenhang mit der vorangeschrittenen Ausführungsplanung des Vorhabens haben sich die geplanten Gebäudehöhen auf Grund statischer Anforderungen geringfügig (im Schnitt ca. 50 cm) verringert.
- Punkt 1.8: Konkretisierung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Vorgaben der Abteilung Grünflächen, der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und des Büros Pfrommer + Roeder.
- Punkt 1.9: Aufnahme von Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Detaillierung der Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit der voranschreitenden Grundrissgestaltung.
- Begründung: Konkretisierung der Funktion und Planung des Gewässerrandstreifens entlang der Kleinen Blau.
- Begründung: Anpassungen der oben genannten Punkte sowie redaktionelle Korrekturen.

8. Sachverhalt

8.1 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. Nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Uferbereich der kleinen Blau an. Das Plangebiet wurde 2019 abgeräumt und liegt seither als Schotterfläche brach. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende südlich angrenzende Verkehrsfläche der Bleichstraße.

Das Plangebiet ist in nördlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Uferseite der Blau von der ursprünglichen ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen umgeben. Diese Flächen sollen ebenfalls kurz- bis mittelfristig mit einer neuen Bebauung entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord versehen werden. Der für diesen Geltungsbereich vorgesehene Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleistraße“ befindet sich derzeit ebenso im Verfahren. In östlicher Richtung befinden sich drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Südlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bleichstraße liegt das Schulgelände des Schubart-Gymnasiums.

8.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Büro Baumschlager Eberle Architekten aus Lustenau ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes mit einer überwiegend sechsgeschossigen Bebauung vor, wobei die obersten Geschosse jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet sind. Die Bebauung gliedert sich in drei Baukörper. Insgesamt sind ca. 108 Wohneinheiten vorgesehen.

Im westlichen Teilgebiet entsteht an der Ecke Bleichstraße / Innere Wallstraße ein ab dem ersten OG U-förmiger Baukörper, der sich mit seinem Innenhof zur nördlich angrenzenden Blau öffnet. Der Baukörper hat im westlichen Teil zur Bundesstraße B10 (Hindenburgring) hin sieben und im restlichen Teil sechs Geschosse. Das Erdgeschoss des Baukörpers erstreckt sich unter den Innenhof und schafft Flächen für die geplante Einzelhandelsnutzung.

Im zentralen Teil des Plangebietes entsteht ein weiterer Baukörper, der über die durchgängige Erdgeschossfläche mit dem U-förmigen Baukörper verbunden ist. Auch dieser sechsgeschossige Baukörper öffnet sich mit seiner ab dem 1. OG ausgebildeten L-Form über einen Innenhof zur nördlich angrenzenden Blau.

Östlich an den Baukörper grenzt eine öffentliche Platzsituation an. Diese wird zukünftig mittels einer neuen Fuß- und Radwegebrücke über die kleine Blau das Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Goethestraße und dem im nördlichen Teil des Dichterviertels entstehenden Stadtplatz werden. Die Platzsituation ist wichtiger Bestandteil der zukünftigen neuen Wegeverbindung vom südlichen bestehenden Dichterviertel in den neu entwickelten nördlichen Teil.

Im östlichen Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Platzsituation entsteht ein freistehender sechsgeschossiger Baukörper. Dieser arrondiert die neue Platzsituation und schafft den Übergang zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Bleichstraße.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Uferbereich der kleinen Blau an. Dieser Bereich wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt und standortgerecht gestaltet und bepflanzt. Einhergehend mit der Entwicklung des Gewässerrandstreifens wird die Flusslinie der kleinen Blau verschoben und die Breite des Flusslaufes verringert. Dies erfolgt zum einen um die Breite des Gewässerrandstreifens von 5 Meter auf der gesamten Länge des gesamten Geltungsbereichs gewährleisten zu können und zum anderen um die Durchflussgeschwindigkeit des Gewässers zu erhöhen.

Zur Deckung des im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Bedarfs an Parkierungsflächen wird eine neue Tiefgarage mit zwei Parkebenen unter dem Plangebiet errichtet. Die geschaffenen Stellplätze entsprechen der erlassenen Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord (siehe GD 321/19). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mittig in der straßenzugewandten Gebäudeseite über die Bleichstraße. In der Tiefgarage sind zudem die erforderlichen Fahrradstellplätze untergebracht, die entweder über die Tiefgaragenrampe direkt anfahrbar oder mittels Aufzügen barrierefrei erreichbar sind.

Im Zusammenhang mit der technischen Erschließung müssen die notwendigen Maßnahmen mit den Leitungsträgern noch geklärt werden.

Da die Projektgespräche im Jahr 2014 aufgenommen wurden, also lange vor dem Beschluss der Richtlinie vom 10.05.2017, kommen hier die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte aus 2013 zur Anwendung. Die damals geltende Richtlinie von 04.07.2013 hat im Anwendungsbereich eine Mindestgröße von 0,5 ha bei Konversionsflächen vorgegeben. Die Grundstücksfläche dieses Projektes liegt unterhalb dieses genannten Richtwerts. Die Vorhabenträger beabsichtigten dennoch auf freiwilliger Basis für rund 10 % der Wohnungen eine Mietpreisbegünstigung um 10% unter der durchschnittlichen Marktmiete auf 10 Jahre Bindung vorzunehmen. Diese Mietpreisbegünstigung wird privat vom Vorhabenträger getragen. Ein Konzept zur Förderung wird aktuell geprüft.

8.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/24, in Kraft getreten am 08.03.1956 sowie Nr. 142/33, in Kraft getreten am 03.08.1967. 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. 0,474 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:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, zwingend ab dem 3. Obergeschoss
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss,
- im MU I Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Nahversorgung ausschließlich im Erdgeschoss und mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² je Einzelhandelsnutzung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungstätten 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:

- Wohnungen im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite
- zum Fluss hin orientiert.

Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 1,0 bzw. 0,8

Gebäudehöhen werden differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile mittels Oberkanten für die Flachdächer festgesetzt.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 7

Überbaubare Grundstücksfläche	wird festgesetzt mittels Baulinien zur Straßenseite und Baugrenzen zur straßenabgewandten Fassadenseite.
Bauweise	geschlossene Bauweise bzw. offene 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 zweigeschossige 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 Bebauung vorsieht.

Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert aus der städtebaulichen Absicht innerhalb des Quartiers durch den Bau von Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss die Nutzungsmischung zu steigern und die Bauflächen mittels 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 und die Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. 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 gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes ebenfalls nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird größtenteils auf maximal sechs begrenzt, lediglich der Gebäudeteil entlang des Hindenburggrings (B10) darf gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplan siebengeschossig ausgeführt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die obersten Geschosse entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhen jeweils als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet sind. Die im städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ formulierte Vorgabe zur Gebäudehöhe von fünf Vollgeschossen plus Staffelgeschoss wird daher im Grundsatz eingehalten, auch wenn die Staffelgeschosse aufgrund der spezifischen Grundrisszuschnitte und

Erschließungen eine geringfügige Überschreitung der für Staffelgeschosse vorgegebenen Maximalwerte beinhalten.

8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 4.750 m² und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die 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 des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

8.5 Gewässerrandstreifen

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Uferbereich der kleinen Blau an. Dieser Bereich wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt. Die Ziele bzw. Funktionen von Gewässerrandstreifen bzw. Uferbereichen sind nach WHG vor allem die Sicherung des Wasserabflusses und Verminderung des Hochwasserrisikos, die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion sowie die Minderung von Schad-/Stoffeinträgen. Dem Gewässerrandstreifen kommt damit eine wichtige Pufferfunktion im Raumgefüge der Stadt zu. Nicht zuletzt sind städtische Uferbereiche wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Daraus leitet sich vor allem das Ziel ab, den Uferbereich naturnah und gewässergerecht zu gestalten. Die Gewässerlinie wird um maximal 1,50 m in Richtung Gewässerbett angepasst, d.h. die Böschung wird breiter und damit flacher ausgebildet (Neigung ca. 30°). Die Verbreiterung der Böschung hat eine angemessene, d.h. partielle Einengung des Gewässerbettes zur Folge. Zusätzliche, gezielt platzierte Störsteine (Wasserbausteine, Felsen) im angemessenen Abstand zur Gewässerrandlinie haben ebenfalls einen positiven Effekt, um die Durchflussgeschwindigkeit wieder etwas zu erhöhen und der weiteren Ablagerung von Sanden, Kiesen etc. entgegen zu wirken. In diesem Zusammenhang sind die Planungen und räumlichen Abhängigkeiten auf den gegenüberliegenden Grundstücken in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen, um hier weitere positive Effekte für die Gewässerdynamik zu erwirken. Die vorrangige Funktion des Gewässerrandstreifens, die Sicherung des Wasserabflusses und Verminderung des Hochwasserrisikos, wird weder durch den Planungsansatz einer angemessenen Einengung der Gewässerrandlinie noch durch die Planung eines befahrbaren Weges auf der Gebäudenordseite beeinträchtigt. Das Hochwasserrisiko an der Kleinen Blau wird in erster Linie durch die Drosselung minimiert.

Die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens erfolgt mit standorttypischen Arten. Der obere Teil der Böschung wird mit 5 Bäumen (Hochstämme) bepflanzt. Die Vegetation des Uferbereichs soll standorttypisch entwickelt werden. Die Gestaltung des Gewässerrandstreifens und der Freianlagen des Vorhabens ist in dem als Anlage 6 beigefügten Freianlagenplan des Büro Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart dargestellt.

8.6 Einzelhandel

Das Vorhaben Bleichstraße 18-26 sieht im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers zwei Einzelhandelsnutzungen vor, die der Nahversorgung des Dichterviertels dienen. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen wurden vom Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Märkte eine wichtige

Nahversorgungsfunktion für die derzeit schon ansässige wie auch für die im Zuge der laufenden Umstrukturierung des Dichterviertels zeitnah zusätzlich zu erwartende Wohnbevölkerung aufweist. Zudem sind aus Sicht des Gutachters vom Vorhaben in der geplanten Größe weder für den geplanten Lebensmittel-/ Supermarkt noch den geplanten Drogeriemarkt relevante wirtschaftliche oder gar städtebauliche Negativeffekte auf die aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Diese Aussage stützt sich auf die Auswertung der vorliegenden und sich im Zuge der Neuordnung des Dichterviertels ergebenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den prognostizierten Umsatzverteilungen und den daraus abzuleitenden Auswirkungen.

Das Gutachten legt dar, dass das Vorhaben darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage (gemäß kommunalem Märktekonzept der Stadt Ulm) annehmen lässt. Das vorliegende Vorhaben erfüllt als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren, mit einer Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten standortbezogenen Dimensionierung, die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß „Kommunalem Märktekonzept“ der Stadt Ulm.

8.7 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Der Standort ist im Rahmen einer orientierenden Untersuchung 2007 und einer Baugrunduntersuchung 2018 altlastentechnisch erkundet worden. Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden. Darüber hinaus ist auf Grund der vergangenen gewerblichen Nutzungen u.a. als Gerbereistandort in lokalen Bereichen mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Im Rahmen der Entsorgung sollten Parametergruppen der jüngeren Gerbereiechemie wie DDT, Lindan und PCP analytisch im Auge behalten werden. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu überwachen. Der Sachverständige ist vorab der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mitzuteilen. Zudem ist ein Entsorgungskonzept, in dem die genannten Parametergruppen berücksichtigt werden, vor Beginn der Aushubarbeiten zur Abstimmung vorzulegen.

8.8 Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom GeoBüro Ulm im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft.

Die Untersuchung zeigt auf, dass unter der Oberflächenbefestigung bzw. im Ostabschnitt unter einem ca. 0,2 m starken Oberboden künstliche Auffüllungen auftreten.

Diese reichen überwiegend bis in eine Tiefe von rd. 3,3 bis 3,5 m, stellenweise auch bis in 1,8 m (RKS 1 alt) bzw. 4,4 m Tiefe unter Ansatzpunkt (KB 2). Die künstlichen Auffüllungen werden von organischen Sedimenten unterlagert, die bis zur Kiesoberkante in ca. 7,7-9,5 m Tiefe unter Gelände reichen. Die Felsoberkante wurde in den Kernbohrungen KB 1 und KB 2 sowie in schweren Rammsondierungen DPH 2 und DPH 3 in ca. 11,2-11,6 m Tiefe unter Ansatzpunkt angetroffen. Bei den Untersuchungen wurden nach organoleptischem Eindruck keine potentiell altlastverdächtigen Böden festgestellt.

Die Unterkante der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage liegt in organischen Schichten ca. 2,0 – 3,5 m über den tragfähigen Kiesen. Eine Gründung auf den gering tragfähigen organischen Schichten scheidet für die geplante Bebauung grundsätzlich aus. In diesen Schichten ist außer hohen, lastabhängigen Setzungen auch mit langfristigen Setzungen durch die Zersetzung von organischem Material zu rechnen. Die Untersuchung kommt deshalb zur Erkenntnis, dass die Wohnanlage mit einer Tiefgründung in tragfähigen Schichten gegründet werden muss.

8.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ulmer Dichterviertels. Auf Grund der in westlicher Richtung circa 45 m entfernten Bundesstraße B 10 (Hindenburgring) und dem in östlicher Richtung circa 300 m entfernten Bahnhof und seiner Gleisanlagen wirken erhöhte Immissionen auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet grenzt zudem in nördlicher Richtung an ein im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm derzeit noch als Gewerbegebiet dargestellten Bereich, der teilweise bereits als Mischgebiet umstrukturiert wurde. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen im Rahmen einer Schall Immissionsprognose untersucht. Diese Ausarbeitung wurde nach den Normen der DIN und den Richtlinien des VDI ausgeführt. Das Gutachten umfasst 75 Seiten und 3 Seiten Anhang.

Das Gutachten legt dar, dass die Gebäude im Plangebiet durch Gewerbelärm und Verkehrslärm beaufschlagt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Gewerbe bleiben jedoch an allen Immissionsorten am TAG und in der NACHT unterschritten.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm verursacht durch Straße und Gleise führt jedoch dazu, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18 005 Verkehr in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT zum Teil massiv überschritten werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen müssen angedacht und umgesetzt werden. Am meisten betroffen ist die Fassade des Baukörpers A, die in unmittelbarer Nähe des Hindenburgrings (B10) geplant ist. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm am Tag um maximal 6,4 dB(A) und in der Nacht um maximal 12,2 dB(A) überschritten. Auch die restlichen Fassaden sind größtenteils in der Nacht durch Verkehrslärm einem Pegel von mehr als 45 dB ausgesetzt.

Mit den im Gutachten genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen kann das Bauvorhaben verwirklicht werden. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und nach dem Stand der Technik bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen das geplante Bauvorhaben in der Bleichstraße in Ulm keine Einwände und keine Bedenken.

8.10 Artenschutz

Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet sind fast vollständig abgebrochen bzw. entfernt, lediglich die Kellerwände und der untere Teil der Wände zur Kleinen Blau sind noch vorhanden. Der Ostteil des Plangebietes ist mit einer dichten, ca. 2 m hohen Stauden-Gehölz-Sukzession bewachsen, der Mittel- und der Westteil sind Rohböden mit lückiger Spontanvegetation. Artenschutzrechtliche Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht.

Die Begutachtung kommt zum Ergebnis, dass auf der Fläche in den nächsten Monaten nahezu keine geschützten Arten zu erwarten bzw. keine besiedelten Habitate solcher Arten vorhanden sind. Einzige Ausnahme könnte der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sein, da sich auf den Ruderalfläche vereinzelt Raupenfutterpflanzen angesiedelt haben, sodass diese Art vorkommen könnte. (Nachweise liegen nicht vor, es wurde aber auch nicht untersucht.) Herr Schreiber weist jedoch darauf hin, dass gerade auch im Siedlungsbereich solche temporären Habitate vorübergehend entstehen, sie verschwinden aber auch schnell wieder. Eine spontane Besiedlung dynamischer Lebensräume ist für diese Art üblich, und das Risiko, dass die Raupen bzw. Puppen nicht überleben, ist naturbedingt. Insofern wird seiner Einschätzung nach einerseits durch die Wiederaufnahme der Arbeiten auf der Fläche das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht; andererseits ist eine Suche nach in der Erde verborgenen Schmetterlingspuppen nicht zumutbar, d. h. mögliche Verluste können nicht vermieden werden.

Insofern kann auf der Fläche Bleichstraße 18-26 aus artenschutzrechtlicher Sicht ab sofort weitergearbeitet werden. Dazu gehört auch, Gehölze beim Abbruch der Mauerreste entlang der Kleinen Blau im notwendige Umfang zurückzuschneiden.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wurde festgesetzt, dass jegliche Bauarbeiten, v.a. Abrissarbeiten der Mauerreste und die Arbeiten am Uferrand der kleinen Blau gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März, also außerhalb der Brutzeit zu begrenzen sind.

8.11 Überflutungsfläche HQextrem

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQ-Extrem gekennzeichnet. Die Überflutungstiefe bei HQ-Extrem variiert, wobei i. M. von 0,60 Meter auszugehen ist. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung sind vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgargen-Zufahrt, die Verlegung oder eine überflutungssichere Ausführung der technischen Anlagen und Maßnahmen an Öffnungen und Sockelzone. Beim Bau einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen, vermutlich wird auch eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich. Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

8.12 Kampfmittel

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes am Rande der Ulmer Innenstadt und der kartierten Kriegsfolgeschäden im Umfeld wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Untergrund Munitionsalasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittel-beseitigung einzuschalten.

8.13 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. Darüber hinaus werden Vorgaben für die Freiflächengestaltung formuliert und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.

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

8.14 Gebäudegestaltung

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

9. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen der Planung im Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und dem nördlich angrenzenden Gewässerrandstreifen entlang der Kleinen Blau wird eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichstraße 18-26“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.10.2021 erstellt. Die Unterlagen samt der beiliegenden Begründung können öffentlich ausgelegt werden.