

Planbereich	Plan-Nr.
111.3	37

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neues Medienhaus Olgastraße 121“

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Entwurf

Ulm, 14.04.2022

Bearbeitung:
Kling Consult GmbH (KC)
86381 Krumbach
Thomas Wiegand, Dipl.-Geogr.

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1. Anlass und Ziel

Die Neue Pressegesellschaft Ulm (NPG) beabsichtigt, im Planungsgebiet einen bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und repräsentativen Neubau zu errichten. Die unternehmensstrategische Ausrichtung der NPG sieht vor, verschiedene Dienste und Organisationseinheiten zu zentralisieren. Hierfür soll der Standort Ulm erhalten bleiben und auf dem Entwicklungsgrundstück die Zentrale der Unternehmensgruppe entstehen. Das maximal flexible und identitätsstiftende Verlagsgebäude soll mit den neu entstehenden Arbeitswelten den organisatorischen Wandel bestmöglich unterstützen. Die aktuelle dezentrale Anordnung der Organisationseinheiten in verschiedenen Gebäuden lässt nur eine eingeschränkte Kommunikation im Arbeitsalltag zu. Ein wesentliches Ziel ist daher eine starke Vernetzung der Flächen, um die interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Kommunikation der Ressorts zu fördern. Mit dem Wandel in der Medienlandschaft soll unternehmensstrategisch mit Hilfe des guten Netzwerks ein Mediencluster und Innovationshub am neuen Standort realisiert werden, damit die NPG auch in Zukunft ein stark wachsendes Unternehmen am Standort Ulm sein kann.

Innerhalb des fraglichen Planbereichs im Innenstadtkonzept 2020 wurde auf dem Grundstück Keplerstraße/Carl-Ebner-Straße bereits eine Wohnanlage in Anlehnung an das Innenstadtkonzept realisiert. Ein weiterer wichtiger Baustein in diesem Planbereich ist das Areal Keplerstraße/ Olgastraße/ Neithardtstraße/ Carl-Ebner-Straße, welches nun durch die NPG eine neue städtebauliche Ordnung erfahren soll. Langfristig ist auch der Einbezug des westlich gelegenen, heute mit einer Tankstelle bebauten Grundstücks geplant. Aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, wann dieses Grundstück, welches unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht angemessen genutzt ist, einer städtebaulichen Weiterentwicklung zugeführt wird. Die Neue Pressegesellschaft ist allerdings weiterhin bestrebt, das Grundstück der Tankstelle zur Realisierung eines 2. Bauabschnitts zu erwerben. Das Schließen der hier immer noch bestehenden Kriegslücken mit einer angemessenen innerstädtischen Blockrandbebauung ist städtebauliches Ziel.

Neben der konkreten Baurechtschaffung für das von der NPG vorgesehene Vorhaben dient der Bebauungsplan damit insgesamt der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies betrifft vor allem:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Intensivierung der Nutzungsdichte,
- Schließung offener Raumfluchten entlang Olgastraße, Carl-Ebner-Straße und Neithardtstraße,
- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Neubaufassaden,
- Einfügen der Neubaumaßnahmen in den Bestand.

Zudem dient das Vorhaben dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

2.2 Aufstellungsverfahren

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m² (3.694 m²). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Planungsvorgaben

Das Ulmer "Innenstadtkonzept 2020" gibt als städtebauliche Zielsetzungen für die gesamte Innenstadt folgende Zielsetzungen vor:

- Nachverdichtung und Quartiersentwicklung (zur Stärkung der Wohnnutzung)
- funktionale und gestalterische Neuordnung von Straßen und Plätzen.

Zum Planbereich Olgastraße - Frauenstraße sagt das Innenstadtkonzept aus, dass die Olgastraße um 1900 eine vornehme Adresse war und aus dieser Zeit auch das Haus Wieland stammt, in welchem sich gegenwärtig die Repräsentationsräume der Südwestpresse befinden. Ferner weist der Bereich eine Vielzahl von Baulücken und Arealen aus, die einzeln entwickelt werden können. Diese Mosaiksteine sollen langfristig ein geschlossenes und städtebaulich anspruchsvolles Stadtbild bilden.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Jahr 2021 in Abstimmung mit der Stadt Ulm eine städtebaulich-hochbauliche Planungskonkurrenz durchgeführt. Ein auf Basis der gekürzten Planung weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

Vorgabe und Ergebnis der Planungskonkurrenz war die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes durch ein hochwertiges Presse- und Medienhaus zwischen der Olgastraße, der Neithardtstraße, der Carl-Ebner-Straße und der Keplerstraße auf Basis der im Vorfeld durch den Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Kennzahlen.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich an der Olgastraße, zwischen der Carl-Ebner-Straße und der Neithardtstraße gegenüber dem Eingangsbereich in die Ulmer Innenstadt. In Richtung Innenstadt dominiert gemischte Nutzung aus Ladengeschäften, Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Wohnnutzung. Die Olgastraße ist stark vom hohen Verkehrsaufkommen geprägt, die Randbebauung weist v.a. Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzung sowie Gastronomie auf. Direkt westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Tankstelle. In der ruhigeren Carl-Ebner-Straße und der Neithardtstraße finden sich v.a. Wohnnutzung und Büros.

Das Plangebiet ist teilweise bereits überbaut. Das abgängige Bestandsgebäude Olgastraße 121 stammt aus den 1950er Jahren und weist vier Geschosse sowie ein flach geneigtes Walmdach auf. Es steht isoliert zwischen Baulücken an der Olgastraße und überragt die rückwärtigen Nebengebäude deutlich. Die Erschließung des Bestandsgebäudes erfolgt von der Carl-Ebner-Straße aus über den Innenhof. Das Gebäude beherbergt auf fünf Geschossen jeweils drei Wohnungen, die nach Westen und Süden orientiert sind. Nördlich schließen bis zur Carl-Ebner-Straße einstöckige, gewerblich genutzte Bauten an. Die übrigen Bereiche des Plangebiets werden bislang provisorisch fast ausschließlich als privater Parkplatz genutzt.

Die umliegende Bebauung entlang der Heimstraße und der Olgastraße stammt überwiegend aus der Zeit vor 1900 und weist üblicherweise drei Geschosse zzgl. ausgebauter Dachgeschosse auf. Insbesondere entlang der Heimstraße sind aus jener Zeit gut erhaltene, großbürgerliche Stadthäuser erhalten. Diese stehen in markantem Kontrast zu den kleinen Grabenhäusern auf dem mittelalterlichen Mauerwerk. An der Olgastraße dominieren v.a. Nachkriegsbauten die wenigen erhaltenen Bauten der Gründerzeit.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 433/1, 433/4 und 433/7 sowie teilweise die Grundstücke Flur-Nrn 433/3 (Carl-Ebner-Straße) und 432 (Neidhardtstraße). Der Geltungsbereich weist eine Größe von 3.694 m² auf, Grundstückseigentümerin ist die Vorhabenträgerin bzw. im Falle der öffentlichen Verkehrsflächen die Stadt Ulm.

5. Städtebauliche Neuordnung

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches wird im Zuge der jetzt vorgesehenen Entwicklung durch die Vorhabenträgerin abgerissen.

Die Vorhabenträgerin hat im Jahr 2021 einen Wettbewerb zur Ausarbeitung einer architektonischen Konzeption zur Gestaltung des neuen Verlagsgebäudes im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In diesem konkurrierenden Verfahren hat sich das Architekturbüro Allmann Sattler Wappner aus München gegen weitere Mitbewerber durchsetzen können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bindender Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, basiert auf dem Ergebnis dieser Konzeption.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur und Dichte umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Blockrandbebauung mit 5 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses. Diese Bebauungshöhe orientiert sich städtebaulich in etwa an der nördlich angrenzenden Wohnanlage an der Kepler- und Carl-Ebner-Straße, die ebenfalls 5 bzw. 6 Geschosse aufweist. Mit den charakteristischen vertikalen Zäsuren in den beiden Längsfassaden reagiert der Baukörper auf die kleinteiligere Struktur der Bausubstanz an der Olgastraße bzw. der Neidhardtstraße.

Als äußere Gebäudebegrenzung werden im Norden die Verlängerung der Grenze des Flurstücks 433/7, die nördliche Grenze des Flurstücks 433/3 (Carl-Ebner-Straße), im Osten die Grenze des Flurstücks 432 (Neidhardtstraße) und 433/1 und im Süden die Grenzen der Flurstücke 433/1, 433/4 & 433/7 angesetzt. Im Westen wird zur Grenze des Flurstücks 433/7 der gemäß LBO notwendige Mindestabstand von 2,5 Metern eingehalten. Mit dieser Baukörperstellung bleiben auf dem westlich angrenzenden Grundstück die Optionen für eine städtebaulich angemessene Ergänzung gewährleistet. Im Zuge der Projektentwicklung werden die betroffenen Straßenzüge der Carl-Ebner-Straße und der Neidhardtstraße neu geordnet. In diesem Zuge werden die in der Carl-Ebner-Straße vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die ursprünglich im Rahmenplan Neustadt vorgesehene begleitende Baumreihe kann aufgrund einer unter der Carl-Ebner-Straße bestehenden Tiefgarage nicht realisiert werden. Die Regelungen zur Gestaltung des Straßenraums erfolgen im Durchführungsvertrag.

Der Gehwegbereich entlang der Olgastraße ist mit ca. 1,7 m für den Innenstadtbereich eher schmal. Bei der Planung wurde das Erdgeschoss bewusst von der Grundstücksgrenze um ca. 2,0 m zurückversetzt. Dadurch ergibt sich eine angemessene Gehwegbreite. Östlich des Haupteinganges springt das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss wieder auf die Grundstücksgrenze, so dass eine Arkade entsteht. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird vereinbart, dass auf den privaten Flächen entlang der Olgastraße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern ist.

Um ein qualitativvolles und gleichermaßen energieeffizientes Gebäude zu gewährleisten, werden Anforderungen einer nachhaltigen Bebauung und eines energetischen Standards berücksichtigt.

Das Vorhaben stellt einen weiteren Baustein der Stadtreparatur dar, indem eine kriegsbedingte Baulücke geschlossen wird und städtebauliche Versatzstücke verschiedener Epochen räumlich miteinander verknüpft werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Stabilisierung dieses innerstädtischen Quartiers sowie die Stärkung der innenstadtnahen gewerblichen Nutzung. Zudem kann dem Leitgedanken der Innenentwicklung Rechnung getragen und dadurch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich gebremst werden.

6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Innenstadtlage des Plangebiets und fügt sich in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Um die Nutzung sicherzustellen und um Störpotenzial im Gebiet zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemein zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse, der städtebaulichen Lage in dem heterogenen Baublock und zum Schutz der Nachbarschaft entsprechend der vorgesehenen Vorhabenplanung. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Das Vergnügungsstättenkonzept beschränkt den Zulässigkeitsbereich in der Innenstadt auf die Hauptgeschäftslagen an Bahnhofstraße, Deutschhausgasse und Hirschstraße. Die Studie erachtet lediglich diese Lagen für so vital, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise in Unter- oder Obergeschossen integriert werden können, ohne dass schädliche Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu befürchten sind. Für Stadtfelder jenseits dieses eng abgegrenzten Bereichs, also auch für das vorliegende Quartier, empfiehlt das Konzept einen planungsrechtlich gesicherten Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Kommunalen Märktekonzeptes der Stadt Ulm (GD 152/13, Stand 26.03.2013) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist demnach für andere Bereiche innerhalb des Stadtgebietes festgelegt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Durch den zulässigen Nutzungskatalog des vorliegenden Bauungsplanes wird der Gebietscharakter des Kerngebietes gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO weiterhin sichergestellt. Der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergibt sich zudem aus einer bestehenden, im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit, die die Nutzung des Grundstücks zu anderen Zwecken als zur Erstellung und den Betrieb eines Verlags- und Verwaltungsgebäudes untersagt.

Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse eines innerstädtischen Quartiers und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Regelung erfolgt über die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (vgl. Planzeichnung).

Gemäß § 17 BauNVO wird der maximal mögliche Wert von 1,0 festgesetzt. Eine GFZ wird aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt.

Die geplante Geschossfläche beträgt rund 13.070m². Dies entspricht einer GFZ von 4,85. Gemäß § 17 BauNVO gelten die in § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerte für Obergrenzen, auch wenn diese nicht festgesetzt werden. Der Orientierungswert für die GFZ in einem Kerngebiet liegt bei 3,0. Die Festsetzung des Bebauungsplanes sieht eine Überschreitung des Orientierungswertes vor.

Grundsätzlich wird mit dem Begriff "Orientierungswert" im § 17 BauNVO die Möglichkeit eröffnet, die gebietspezifischen Werte von GRZ und GFZ zu überschreiten, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange der Umwelt berücksichtigt sind. Das Plangebiet befindet sich in verdichteter Innenstadtlage (hohe Baudichte mit Blockrandbebauung). Die gewählten Werte geben den Rahmen dafür, dass mit der Planung eine innenstadttadäquate, hohe Nutzungsintensität erreicht und die angelegte städtebauliche Struktur der Umgebung weiter gestärkt wird. Die hohe Ausnutzung dient ferner dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich u.a. durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung sicherstellen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Überschreitung des Orientierungswertes, die ggf. auch ein Ausgleichserfordernis erfordern würden, sind nicht ersichtlich.

Für die Flachdächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN; Höhen im neuen System) festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die zulässige Oberkante des Staffelgeschosses (6. Geschoss) wird auf max. 499,60 m festgesetzt und entspricht gemessen vom Gehweg der Olgastraße (476,28 m ü. NHN) aus einer relativen Höhe von ca. 23,1 m Höhe. Das Glasdach auf dem Atrium wird mit einer Höhe von 500,70 m ü. NHN und einer relativen Höhe von ca. 24,40 m festgesetzt. Die Oberkante des 5. Geschosses (4. Obergeschoss) wird auf max. 495,90 m ü. NHN festgesetzt; dies entspricht ausgehend von der Höhenlage des Gehwegs an der Olgastraße einer relativen Höhe von ca. 19,60 m. Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,1 m bis 0,3 berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen. Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von 1,2 m

und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 3,50 m überschritten werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauungsstruktur wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und wird mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, die der Entsorgung dienen, sind aus Gründen der verdichteten Bauweise sowie der innerstädtischen Lage nur innerhalb der Gebäude zulässig.

6.4 Dachgestaltung

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich sowohl Gebäude mit Flachdächern als auch Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Begründet durch die Ansprüche an ein modernes Verlagshaus und die damit verbundene Gebäudetypologie sowie an eine angemessene Dachflächennutzung (z. B. Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung) werden im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Flachdächer zugelassen. Diese sind, soweit Aufbauten zur Belichtung bzw. zur technischen Versorgung dies nicht ausschließen, aus Klimaschutzgründen sowie zur Anpassung an den Klimawandel teils extensiv und teils intensiv zu begrünen. Eine Dachneigung von bis zu 5° (z. B. für den ordnungsgemäßen Einbau eines Dachgefälles) gilt noch als Flachdach.

6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks für Fußgänger erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Olgastraße, Carl-Ebner-Straße und Neithardtstraße; die Erschließung für Fahrzeuge erfolgt ausschließlich über die Carl-Ebner-Straße.

Das Plangebiet ist über die benachbarte Haltestelle "Justizgebäude" der Straßenbahn exzellent an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich fast vollständig versiegelter Hofflächen. Freiflächen befinden sich innerhalb des Baublocks. Die Bepflanzung entlang der Carl-Ebner-Straße mit einer begleitenden Baumreihe ist im Rahmenplan Neustadt erhalten.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

6.7 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits dicht bebautes Innenstadtgebiet aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

6.8 Spezieller Artenschutz

Zur Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ wurden die im Planbereich zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf Spuren von Gebäudebrütern und Fledermäusen untersucht (Ulm, Olgastraße 121: Abbruch Gebäude - Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu § 44 BNatSchG, Bio-Büro Schreiber, 30.07.2021).

Die „artenschutzrechtliche Stellungnahme“ stellt fest, inwieweit sich das Vorhaben bzw. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hierfür hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Bei allen vom Vorhaben betroffenen Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, welche gewährleisten, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Dies betrifft in vorliegendem Fall die Artengruppe der Fledermäuse (Tagesschlafquartiere).

Bei den Begehungen des Plangebietes wurden keine Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Kotspuren, Fraßplätze o. ä.) vorgefunden. Von den abzubrechenden Gebäuden ist nur das Hauptgebäude teilweise für Fledermäuse und Vögel relevant; für andere nach § 44 BNatSchG maßgebliche Arten sind – auch auf dem übrigen Grundstück – keine geeigneten Strukturen vorhanden. Aktuelle bzw. regelmäßig genutzte Quartiere bzw. Lebensstätten artenschutzrelevanter Arten sind unwahrscheinlich; eine sporadische Nutzung möglicher Hohlräume bzw. Spalten in den Dachgauben-Verkleidungen durch einzelne Fledermaus-Individuen kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden daher Vorgaben zum Abriss zum Gebäude Olgastraße 121 (Flur-Nr. 433/4) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ sowie zum Schutz gegen Vogelkollisionen bei verspiegelten oder verglasten Gebäudeflächen festgesetzt. Eine Schädigung oder Störung von betroffenen Arten ist daher durch das vorliegende Vorhaben nicht zu erwarten. Entsprechend sind für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Aus Vorsorgegründen werden dennoch folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

V1: Abbruch nach vorheriger Dachstuhlbegehung und erst nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung und untere Naturschutzbehörde. Der Gebäudeabbriss muss bei trockener Witterung erfolgen, damit ggf. anwesende Fledermaus-Einzeltiere auffliegen und sich umhängen können. Sollte eine Fledermaus beim Abriss nicht abfliegen, so ist sie zu bergen und gegebenenfalls umzuquartieren, beispielsweise in Spaltenkästen, die dann an einem Nachbargebäude angebracht werden müssten. Hierzu ist dann die kurzfristige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Um erneute faunistische Nutzung nach der Freigabe zu verhindern, ist der Abriss des Gebäudes anschließend sofort durchzuführen.

V2: Vogel-Kollisionen an Glasflächen sind durch spezielle Gestaltung der Glasfronten zu vermeiden.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Plangebers nicht vorhanden (Nachnutzung einer vorhandenen Innenstadtbebauung). Ausweichflächen stehen den Arten im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung.

6.10 Verkehrsaufkommen

Zur Beurteilung der durch das Bauvorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung ist von folgenden Daten zum Verkehrsaufkommen auszugehen:

- Für Anlieferfahrzeuge ist zur Tagzeit mit ca. 10 Fahrzeugen und somit 20 Fahrbewegungen zu rechnen.
- ca. 280 Mitarbeiter zw. 7:00 und 18:00 Uhr, am Wochenende zw. 10:00 und 21:00 Uhr, Aufgrund der integrierten städtischen Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV wird ein Großteil der Wege nicht mit dem Pkw zurückgelegt. Die Tiefgarage umfasst 106 Stellplätze, entsprechend ist zur Tagzeit von 2x106 zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen ausgegangen.
- Die neuen Nutzungen erreichen somit ein Verkehrsaufkommen von ca. 232 Kfz/24h. Das Mehr an Verkehrsaufkommen verteilt sich auf das bestehende Straßennetz. Das Gesamtniveau in der Carl-Ebner-Straße, der Keplerstraße und der Neidhardtstraße bleibt jedoch weiterhin gering.

Die Daten dienen als Grundlage für die Berechnungen zum Schallschutz.

6.11 Immissionsschutz Straßenverkehrslärm

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Straßen, die z. T. die Funktion innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen erfüllen. Nachdem der Bebauungsplan u. a. dem Zweck dient, Baurecht für eine neue Gewerbenutzung eines zurzeit anders genutzten Areals zu schaffen, wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bzgl. Verkehrslärmimmissionen erstellt (Schallgutachten Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 15.12.2021) zur Beurteilung der Straßen- und Straßenbahnverkehrslärmimmissionen.

Die bauleitplanerische Abwägung der Annahmen und Ergebnisse des Schallgutachtens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt-Nr. 3256-405-KCK) vom 15. Dezember 2021 zur Beurteilung der Straßen- und Straßenbahnverkehrslärmimmissionen auf schützenswerte Nutzung im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.
- Die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Straßenbahnverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten Gebäudeteile zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden. Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Beurteilungspegeln bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für „Kerngebiete“ sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden.
- Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt.
- Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

6.12 Immissionsschutz Gewerbelärm

Im Rahmen des gegenständlichen Bauprojekts ist die Ansiedlung eines Gewerbegebäudes vorgesehen. Aufgrund der schützenswerten Nutzungen (Wohngebäude) im direkten Umfeld zur Anlieferung bzw. Tiefgagenzufahrt in der Carl-Ebner-Straße wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bezüglich Gewerbelärm (TA Lärm) erstellt (Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 12.04.2022).

Die bauleitplanerische Abwägung der Annahmen und Ergebnisse des Schallgutachtens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Beurteilungspegel der von allen Anlagen und gewerblichen Tätigkeiten (Emittenten) auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche einschließlich des betriebsbezogenen Fahrverkehrs auf privaten Verkehrsflächen darf die zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten.
- Als Mess- und Beurteilungsvorschrift gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sind zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) nicht zulässig.
- Alle lärmabstrahlenden Anlagenteile (z. B. Maschinen, Klimageräte, Bestandteile von Lüftungsanlagen, Aggregate udgl.) sind – sofern sie nicht im v. g. Schallgutachten berücksichtigt sind – im Innern der Gebäude zu errichten bzw. zu betreiben. Ist das nicht möglich, so ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können.
- Lärmerzeugende Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen, zu betreiben und zu warten.

6.13 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster die Altlastenflächen AS 00301 und 03209 erfasst. Die Böden in diesem Bereich als „b“ – entsorgungsrelevant – klassifiziert (AS 00301). Bei der Realisierung des Bauvorhabens werden die Auffüllungen aufgrund des Aushubs für die Tiefgarage weitgehend entfernt. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung ist ein entsprechendes Entsorgungskonzept vor Beginn der Aushubarbeiten mit der Abt. Umweltrecht der Stadt Ulm abzustimmen.

6.14 Kampfmittel

Im Geltungsbereich wurden 2019 Luftbildauswertungen in Bezug auf das gegenständliche Vorhaben durchgeführt. Dabei wurden innerhalb des Geltungsbereichs sehr schwere ehemalige Beschädigungen durch Spreng- und Brandbomben festgestellt. Eine Gefährdung durch blindgegangene Abwurfmunition (Spreng- u. Brandbomben) kann nicht ausgeschlossen werden. Für die Herstellung der Kampfmittelfreiheit sind daher Kampfmitteluntersuchungen mit Oberflächen- und Tiefensondierungen sowie eine baubegleitende Kampfmittelräumung während der Aushubarbeiten vorzusehen.

6.15 Geotechnik/Boden- und Wasserschutz

Zur Abschätzung der Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes wurde im Januar 2020 durch die Kling Consult GmbH im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens vom 23. März 2020 ein flächig ausgebildetes Grundwasservorkommen in einer Tiefe zwischen rund 9,0 m und 9,2 m, entsprechend einer Höhe zwischen 467,4 m. ü. NHN im Westen und 467,1 m. ü. NHN im Osten, und damit innerhalb der quartären Kiese angetroffen. Auf Grundlage von aktuellen Grundwasserstandsmessungen in Grundwassermessstellen im weiteren Umfeld des Planungsgebiets und den Ergebnissen von vorangegangenen umfangreichen Datenrecherchen ist von einem möglichen Spiegelanstieg von bis zu etwa 2,5 m und somit einem Bemessungswasserstand von 470,2 m. ü. NHN auszugehen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Boden- und Wasserschutzes sind bei der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen, insbesondere bei der Planung der zweigeschossigen Tiefgarage. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und ggf. eine weitere Sachverständigenprüfung durchzuführen.

6.16 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen-

und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein-Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

6.17 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß Auskunft zur Denkmaleigenschaft der betreffenden Flurstücke 432, 433/1, 433/3, 433/4 und 433/7 der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I, innerhalb einer archäologischen Bestandsschutzfläche, die nach § 2 DSchG im Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale aufgenommen ist. Bei Erdarbeiten sind aus diesem Grund folgende Punkte vorsorglich zu beachten:

- Erdbaumaßnahmen bedürfen der archäologischen Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.
- Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.
- Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- Auf die Regelung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.18 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt. Der Anschluss Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt an das Mischsystem, hierfür soll der bestehende Kanalanschluss für die Olgastraße 121 genutzt werden. Wenn neue Anschlüsse notwendig werden, müssen diese in der Neithardtstraße erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.19 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

6.20 Örtliche Bauvorschriften

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

Die örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen erfolgt unter Berücksichtigung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze der Stadt Ulm.

Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO werden an der nördlichen, östlichen und südlichen Seite eingehalten (0,2 der Wandhöhe), an der westlichen Seite wird die Abstandsfläche auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Satz 1 LBO reduziert. Die Reduzierung wird erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen und die daraus resultierenden Gebäudehöhen umzusetzen. Die Reduzierung der Abstandsfläche ermöglicht die zukünftige Schaffung einer für diesen Bereich der Stadt typischen Brandgasse. Die reduzierte Abstandsfläche gegenüber der fensterlosen Rückseite des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Tankstellengebäudes löst keine wesentliche Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse aus. Aufgrund der guten Zugänglichkeit entsteht keine Beeinträchtigung der Sicherheit. Negative Auswirkungen durch Beschattung sind aufgrund der gewerblichen Nutzung und Lage nicht gegeben. Eine Belichtung mit Tageslicht sowie eine Belüftung bleiben entsprechend gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.

6.21 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Nutzung und zur Fassadengestaltung an diesem hervorgehobenen städtebaulichen Bereich getroffen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	3.694 m ²	(100,0 %)
	davon: Kerngebiet (MK)	2.695 m ²	(100,0%)

7.2 Maximale Grundfläche

<u>Max. Fläche MK mit max. GRZ 1,0</u>	2.695 m ²
⇒ 2.695 m ² x 1,0 (m ²) =	2.695 m ²

7.3 Maximale Geschossfläche

<u>Max. Fläche MK mit max. GFZ 4,85</u>	2.695 m ²
⇒ 2.695 m ² x 4,85 (m ²) =	13.070 m ²

7.4 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin getragen.