

Planbereich	Plan Nr.
147	28

Stadt Ulm Weststadt

Bebauungsplan

**"Moltkestraße 20"**

**Begründung**  
zum Bebauungsplan

Ulm, 25.02.2016

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "Gemeinbedarfsfläche für Sport" gem. § 5 II Nr. 5 BauGB dar. Er soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplans angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan mit der zukünftigen Gebietsfestsetzung "Mischgebiet" stellt eine Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Nutzungssituation der Umgebungsbebauung dar und ist demnach aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Angaben zum Bestand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert:

Bebauungsplan Nr. 147/21 "Magirusstr.-Sedanstr.-Moltkestr.", in Kraft getreten am 02.05.1986

Bebauungsplan Nr.147/23 "Moltkestraße (Sporthalle-Kindertagesstätte)", in Kraft getreten am 09.11.1993

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb folgender Grundstücke:

Teilbereiche der Flurstücke Flst.Nr.1699 und Flst.Nr. 1695/9 (Moltkestraße) der Gemarkung Ulm, Weststadt. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.280 m<sup>2</sup>, die Mischgebietsfläche beträgt ca. 2.270 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB 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.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

In der Ulmer Weststadt findet seit mehr als 20 Jahren ein intensiver Umstrukturierungsprozess statt. Vom Industriestandort mit großen produzierenden Gewerbeeinheiten wandelt sich der Stadtteil immer mehr zum gefragten Dienstleistungs- und vor allem Wohnstandort. Der Planumgriff der geplanten Bebauung in der Moltkestraße 20 liegt im Sanierungsgebiet Weststadt II und dort im Schwerpunktbereich der öffentlichen Einrichtungen, die in den letzten Jahren sukzessive saniert und aufgewertet wurden.

Das Westbad wurde renoviert, die Kindertagesstätte erweitert, die Sporthalle ergänzt und modernisiert und das Weststadthaus als Begegnungsstätte neu errichtet. Nicht zuletzt die Umgestaltung des Weststadtparks und die Neuanlage des Agnes-Schultheiß-Platzes zeugen von der Qualität des Stadtteilzentrums und decken viele Belange des Sozialraums West ab. Als weiterer Baustein zur Entwicklung des Angebots soll der vorhandene Parkplatz mit einem fünfgeschossigen Gebäude überbaut werden, das zum Teil städtische Dienstleistungen beherbergt und in den oberen Geschossen Wohnungen anbietet. Da die Flüchtlingsunterbringung ein derzeit drängendes Problem darstellt, werden diese ca. 24 Wohnungen auf unbestimmte Zeit als Folgeunterbringung für anerkannte Flüchtlinge genutzt werden.

Die Umgebungsbebauung rund um den Weststadtpark ist durch Wohnen geprägt. Direkt östlich der Moltkestraße erstreckt sich als geschlossener Block ein großer Gewerbebetrieb, der mit einem 5- bis 7-geschossigen Parkhaus zur Moltkestraße abschließt. Dieser Raumkante wird als städtebauliches Pendant das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus gegenübergestellt, das sowohl von der Höhenentwicklung als auch von der Nutzungsstruktur eine vermittelnde Haltung einnimmt. Städtebauliches Ziel ist neben der Schaffung einer wirksamen Raumkante entlang der westlichen

Moltestraße die bauliche Einfassung des Agnes-Schultheiß-Platzes und die Belebung des Quartiers durch die öffentliche Nutzung.

## 4. Neugestaltung des Plangebietes

### 4.1 Vorbereitende Maßnahmen

Folgende durch die Maßnahme notwendigen Veränderungen sind im direkten Umfeld zu beachten und vor Beginn der Hochbaumaßnahme umzusetzen:

- **Notbrunnen:**

Innerhalb des Baufeldes liegt ein Notbrunnen des Bundeskatastrophenschutzes, der im Not-fall die Bevölkerung der Weststadt mit sauberem Trinkwasser versorgen soll. Außerdem bezieht das Westbad daraus sein Frischwasser. Da beide Funktionen ohne Unterbrechung weiterhin aufrecht erhalten bleiben müssen, wird ein neuer Notbrunnen im nördlichen Anschluss an das Westbad gebaut und nimmt den Betrieb auf, bevor der alte Brunnen verschlossen wird und mit der Baumaßnahme begonnen werden kann.

- **Stellplätze:**

Als Ersatz für die wegfallenden ca. 49 Stellplätze des Parkplatzes werden ca. 39 Senkrechtparker entlang der westlichen Moltkestraße errichtet. Außerdem werden ca. 10 Stellplätze in der neu zu errichtenden Tiefgarage per Baulast für die öffentlichen Einrichtungen gesichert. Zur Kompensation der ca. 15 wegfallenden Längsparkmöglichkeiten entlang der südlichen Moltkestraße wurden bereits im Vorfeld Längsparkplätze entlang der nördlichen Moltkestraße eingerichtet, die durch weitere ergänzt werden. Dafür wird ein teilweise bestehendes Parkverbot aufgehoben. Desweiteren werden auf der östlichen Moltkestraße Glascontainer versetzt, um auch diese Fläche für 3 Fahrzeuge zu nutzen. Es wird sichergestellt, dass die bislang vorhandenen Stellplätze ohne Verlust ersetzt werden können. Außerdem wird zukünftig eine Parkraumbewirtschaftung für Entspannung der Situation sorgen, da Langzeitparker, Anhänger u.ä. zukünftig keine Stellplätze mehr belegen.

- **Erschließungsrampe am Westbad:**

Durch die Neubebauung wird in die jetzige Rampenanlage zum Westbad baulich eingegriffen, so dass diese vor Baubeginn verlegt werden muss. In diesem Zug wird die komplette Zugangssituation zum Westbad neu gestaltet und in die zukünftige Gesamtplanung integriert.

### 4.2 Neubebauung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die von der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) zu erstellende Bebauung soll die Erweiterung des zentralen Standorts im Sozialraum West fördern. In einer von der UWS durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Ulmer Architekturbüros Obermeier/Traub zur weiteren Beauftragung ausgewählt. Diese Planung wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt und verfolgt folgende Zielvorstellungen:

- gemischtes **Nutzungsspektrum:**

Dienstleistung für Mitarbeiter des Fachbereichs Bildung und Soziales, ca. 700 m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche. Ca. 24 Wohneinheiten in gemischten Wohnungsgrößen von 2 bis 4 Zimmern, kompakte Grundrisse, teilweise Laubengangerschließung. Diese dienen auf nicht absehbare Zeit der Anschlussunterbringung anerkannter Flüchtlinge.

- Bildung einer wirksamen **Raumkante** zum Agnes-Schultheiß-Platz und zur Moltkestraße. Der fünfgeschossige Baukörper führt die vorhandene Raumkante des Westbades fort und schließt die durch den Parkplatz vorhandene bauliche Lücke. Das großzügig verglaste Erdgeschoss bietet kommunikative Transparenz. Der zurückgesetzte Eingangsbereich schafft ein großzügiges Entrée und nimmt Bezug auf zum anschließenden Agnes-Schultheiß-Platz.

- Unterbringung der **notwendigen Stellplätze** in einer Tiefgarage. Überzählige Stellplätze in der TG werden über Baulast gesichert für die umgebenden öffentlichen Einrichtungen.
- Herstellung einer **Fußgängerverbindung** und Erhalt der Sichtachse vom neu gestalteten Agnes-Schultheiß-Platz zum Westbad. Dieser Fußgängerbereich liegt über der Tiefgarage, wird überfahrbar gestaltet und mit einem Unterbaurecht für die Tiefgarage versehen.

### 4.3 Arrondierende Massnahmen

Zur Vervollständigung des Gesamtkonzeptes "Sozialraum West" sind weitere Ergänzungen notwendig:

- **Platzsituation:**

Die geplante Aufwertung der Zugangssituation zum Westbad als kleine Platzsituation in Verbindung mit der Wegeachse zum Agnes-Schultheiß-Platz dient einer verbesserten Auffindbarkeit und Orientierung. Die Freianlagen der Neubebauung und der Zugang zum Westbad sollen in Anlehnung an den Agnes-Schultheiß-Platz neu gestaltet werden, die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden und die Wartezeit der Schüler durch entsprechende Möblierung angenehm gestaltet werden.

- **Haltemöglichkeit:**

am Westbadplatz für Schulbusse, Hol- und Bring-Verkehr. Der intensive Schulbusverkehr, insbesondere an den Vormittagen, wird durch die Platzsituation am Westbad erleichtert. Dort ergibt sich eine Haltemöglichkeit für Busse, die ein sicheres Aus- und Zusteigen der Kinder ermöglicht und auch bei kurzem Warten der Busse keine Behinderungen für den ruhenden und fließenden Verkehr mit sich bringt.

- **Baumpflanzungen:**

Ersatz von ca. 5 entfallenden Platanen und einem Ahornbaum durch eine Baumreihe entlang der westlichen Moltkestraße. Die neu zu pflanzenden Bäume sind im Duktus der auf der anderen Straßenseite gepflanzten Bäume zu setzen, sodass die Moltkestraße mittelfristig einen stadträumlich prägenden Alleecharakter erhält. Die Baumart wird von der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, vorgegeben.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets im durch Wohnen und Dienstleistung geprägten Quartier und vermittelt zu den öffentlichen Nutzungen im Bereich des Weststadtparks.

Zum Schutz der Wohnbebauung werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Die in der Nachbarschaft bestehenden, bestandsgeschützten gewerblichen Einheiten sind von Wohngebäuden umgeben und müssen daher bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen. Es besteht kein absehbarer Konflikt mit der Neubaukonzeption, insbesondere da mit nicht störendem Gewerbe/Dienstleistung auch von ihr selbst keine erhöhten Emissionen ausgehen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GF), die Geschossigkeit und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird für den gesamten Mischgebietsbereich auf den Wert von 970 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung des angestrebten dichten Geschosswohnungsbaus durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss (inklusive Kellerräumen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 1670 m<sup>2</sup> überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass die Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Wohnbebauung errichtet werden kann.

Der als MI gekennzeichnete Bereich wird als Grundstück herausgelöst, dies besteht fast vollständig aus der Grundfläche des Gebäudes. Eine Definition der Grundflächenzahl ist also im gesetzlich vorgegebenen Rahmen (max. 0,6) nicht möglich, die Festlegung der maximalen Grundfläche (970 m<sup>2</sup>) ist folglich das adäquate Mittel. Die Tiefgarage wird per Unterbaurecht unter die öffentliche Fläche gelegt (max. 1670 m<sup>2</sup>). Grund dafür ist die städtebauliche Leitidee, dieses öffentlich genutzte und sich im Zusammenhang öffentlicher Einrichtungen befindende Gebäude in die öffentlichen Flächen einzubetten, ohne trennende Wirkung von Privatflächen. Da in unmittelbarer Nähe der Weststadtpark mit Spielmöglichkeiten und Grünflächen zur Verfügung steht, stellt dies keine Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner dar und steigert die Aufenthaltsqualität im Gesamten.

Die Umgebung ist von einer innenstädtischen Dichte in vergleichbarer Höhe geprägt. Die Neuplanung reiht sich in das klassische Gefüge des Bauens direkt an der Straßenkante ein und weist hohe städtebauliche, freiraumplanerische und nutzerische Qualitäten auf. Straßenräumlich bedeutsam ist das gegenüberliegende Parkhaus mit bis zu 7 Geschossen, dem somit das bislang fehlende Pendant gegenübergestellt wird. Die Neubebauung vermittelt künftig zwischen dieser großen Baumasse im Osten und den niedrigen öffentlichen Nutzungseinheiten zum Westpark hin. Im Sinne des § 17 (2) BauNVO wird die städtebauliche Konzeption den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht. Das Gebäude ist umschlossen von öffentlich genutzten Räumen, die Orientierung der Wohnbereiche ist nach Westen zum Westpark hin und der Moltkestraße abgewandt ausgerichtet. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben. Die Positionierung des Gebäudes an exponierter öffentlicher Stelle wird durch die zentrale Lage, die direkte Anbindung an den ÖPNV, die öffentlichen Einrichtungen und nicht zuletzt durch die Lage direkt am Weststadtpark mehr als kompensiert. Auf einen Spielplatz auf eigenem Grundstück kann deshalb verzichtet werden.

Bedürfnisse des Verkehrs stehen der angestrebten Dichte nicht entgegen, da die Parkierung im Sinne der Vermeidung einer Belastung der privaten und öffentlichen Freibereiche in einer Tiefgarage untergebracht wird. Die Tiefgarage hat mit ca. 42 Stellplätzen einen Überhang von ca. 10 Stellplätzen zu den baurechtlich notwendigen für dieses Vorhaben. Diese Stellplätze werden per Baulast den umgebenden öffentlichen Nutzungen zugeordnet, da durch die Überbauung des vorhandenen Parkplatzes ca. 49 Stellplätze entfallen, die entlang der Moltkestraße mit ca. 39 Stellplätzen nicht komplett nachgewiesen werden können.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen.

Die Gebäudehöhen werden für das 5-geschossige Wohngebäude auf max. 500.50 m ü. NN (16.50 m), für die eingeschossige Büronutzung auf 488.50 m ü. NN (4.50 m) und für die Oberkante des Garagengeschosses auf max. 484.00 m ü. NN (0.00 m, ca. OK Gehweg) festgelegt. Die Geschossigkeit des Hauptbaukörpers wird entsprechend der Umgebungsbebauung festgelegt auf max. 5 Vollgeschosse.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Bauweise mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dies wird als städtebaulich vertretbar erachtet, da die Überschreitung dieser maximal zulässigen Länge nur ca. 0,5 m beträgt.

Zudem ist nach Süden, Norden und Westen eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände zulässig. Das Gebäude kann bis zu den Baulinien / Baugrenzen errichtet und mit offenen Fassaden

versehen werden, die Abstandsflächen können entsprechend dieser planungsrechtlichen Vorgaben reduziert werden. Dies dient dem städtebaulichen Ziel zur Schaffung klarer und attraktiver Raumkanten. Die angrenzenden Flächen und Gebäude beinhalten öffentlich genutzte Einrichtungen, eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist somit nicht absehbar. Belange der Privatsphäre sind gewahrt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert, sowohl für die nachbarlichen Einrichtungen als auch für die neu zu errichtenden Einheiten. Die Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss der Neubebauung ist eine zentrale Einrichtung des Sozialraums West, mit dieser städtisch dichten Geste sollen Offenheit und Transparenz signalisiert und Hemmschwellen abgebaut werden.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist über die bestehende Verkehrsfläche der Moltkestraße erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von der Moltkestraße aus.

Die durch die Maßnahme wegfallenden ca. 49 Stellplätze des vorhandenen Parkplatzes werden durch ca. 39 Senkrechtparker entlang der westlichen Moltkestraße ersetzt. Die noch nachzuweisenden ca. 10 Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die bislang mögliche Längsparkierung entlang des Westbades entfällt. Dabei handelt es sich um ca. 15 nicht ausgewiesene Parkmöglichkeiten, die jedoch intensiv genutzt werden. Als Ersatz für diese Parkplätze werden in der nördlichen Moltkestraße Längsparker ausgewiesen, dort bestand bislang z.T. Parkverbot. Außerdem werden an der östlichen Moltkestraße vor dem Parkhaus Glascontainer versetzt, sodass 3 weitere Parkplätze wieder zur Verfügung stehen. Durch aktive Parkraumbewirtschaftung soll überdies in Zukunft Langzeitparken und das Abstellen von Anhängern u.ä. unterbunden werden, was zur weiteren Entspannung der Parksituation führen wird.

Eine großzügige Verbindungsachse verbindet das Westbad mit dem Agnes-Schultheiß-Platz optisch und fußläufig und stellt eine Wege-Platz-Abwicklung her.

Die Moltkestraße kann sowohl den ruhenden als auch den fließenden Verkehr aufnehmen, das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Maßnahme nicht merklich erhöhen.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Ersatz der wegfallenden ca. 5 Platanen und eines Ahornbaums durch Neupflanzung von 9 hochstämmigen Straßenbäumen entlang der Moltkestraße. Die auf der östlichen Straßenseite bereits gepflanzte Ahornbaumreihe soll zu einer Allee komplettiert werden. Die Baumart ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, abzustimmen. Möglich sind z.B. Säulenahorn (wie im Bestand) oder Säulenhainbuche, robuste Stadtbaumarten mit schnellem Wachstum und wenig Ausladung.
- 3 bereits gepflanzte Amberbäume im Süden der Moltkestraße sind abgängig und müssen ersetzt werden. Die Baumart ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, festzulegen.
- Die Überdeckungshöhe der Tiefgarage von 40 cm bietet genügend Aufbauhöhe für wasserdurchlässige Beläge und ausreichend Substrathöhe für mögliche Pflanzungen. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird ein versickerungsfähiger Belag gefordert, um eine zeitverzögerte Einleitung überschüssigen Regenwassers in den Abwasserkanal zu gewährleisten. Die Gestaltung der öffentlichen Bereiche wird von einem qualifizierten Büro geplant und verbindet die vorhandenen Flächen zu einem Gesamtkonzept.
- Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm auf den Dächern des aufgehenden Gebäudes ermöglicht extensive Begrünung und Regenwasserrückhaltung ohne statisches Erfordernis.
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes in Abstimmung mit der Stadt, angepasst an die

Gestaltung der öffentlichen Flächen.

## **5.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz**

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.280 m<sup>2</sup> (MI ca. 1.670 m<sup>2</sup>) erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt mit der vornehmlichen Zielsetzung, die möglicherweise in den vorhandenen großkronigen Bäumen oder in den Hecken brütenden Vogelarten und in Baumhöhlen vorkommenden Fledermausarten zu ermitteln. Durch die geplante Umgestaltung des Westbad- Parkplatzes ergeben sich bei der Berücksichtigung der obligatorischen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Art. 12 FFH-RL. Die lokalen Populationen der wenigen möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden, streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten und ihre Lebensstätten sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage, Nutzung und Vorbelastungen bzw. vorhandenen Störungen sind weitere, besonders geschützte Arten im Bereich des B-Planbereiches und auch außerhalb des unmittelbaren Umgriffs kaum zu erwarten. Es liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines nach § 15 zulässigen Eingriffs kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Für die ca. 5 zu entfernende Platanen und den Ahornbaum soll Ausgleich geschaffen werden als Baumreihe entlang der westlichen Moltkestraße.

## **5.7 Emissionen / Immisionen**

Von der zukünftigen Bebauung mit gewerblicher Nutzung und Wohnen gehen keine relevanten Emissionen aus.

Die benachbarte gewerbliche Nutzung befindet sich bereits mitten im bebauten und mit Wohnnutzung durchsetzten Gebiet, die dafür erforderlichen Richtlinien werden eingehalten.

Die Moltkestraße ist eine innerstädtische Erschließungsstraße ohne überörtliche Bedeutung. Das Verkehrsaufkommen wird für innerstädtische Wohnnutzung als vertretbar erachtet, ebenso wie die Emissionen des gegenüberliegenden Parkhauses. Die Grundrisse reagieren aktiv auf die vorhandene Situation, die meisten Wohn- und Aufenthaltsräume werden der Straße abgewandt nach Westen orientiert. Zusätzlich ist die Ostassade zur Moltkestraße hin fast durchgängig mit einem vorgeschalteten Laubengang bzw. dem Treppenhaus belegt, die Erschließung dient somit als Lärmpuffer zu den dahinterliegenden Räumen.

Die umgebenden öffentlichen Nutzungen sind mit der Wohnnutzung vereinbar und überschreiten die zulässigen Werte nicht.

Aus den genannten Gründen wird auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens verzichtet.

## **5.8 Infrastrukturversorgung**

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert. Eine im Plangebiet liegende Wasserleitung und eine Telekomleitung für die dahinter liegende Kindertagesstätte muss bauseits verlegt werden. Eine 110kV-Hauptleitung der SWU liegt im jetzigen Gehweg- und späteren Stellplatzbereich. Die dort zu pflanzenden Bäume müssen mit einem baulichen Wurzelschutz versehen werden um die Leitung nicht zu gefährden. Die Abwasserableitung zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Abstandsflächen, die Dachgestaltung, die Nutzung regenerativer Energien und für die Freiflächengestaltung bestimmt.

## 6. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.280 m <sup>2</sup> ( 100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 1.090 m <sup>2</sup> ( 25,5 %)
Mischgebiet Stellplätze	ca. 600 m <sup>2</sup> ( 14,0 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 670 m <sup>2</sup> ( 15,6 %)
Öffentlicher Gehweg	ca. 1.920 m <sup>2</sup> ( 44,9 %)

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Die unter 4.1 genannten "vorbereitenden Maßnahmen" und die unter 4.3 genannten "arrondierenden Maßnahmen" sind Aufgaben zur Baufeldfreimachung (Pkt. 4.1) bzw. Maßnahmen zum Erhalt der Funktionalität öffentlicher Einrichtungen (Pkt. 4.3) und somit von der Stadt durchzuführen.