

Planbereich	Plan Nr.
164	46

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Entwurf

Ulm, 26.03.2024

Bearbeitung:

Kling Consult GmbH (KC)

89077 Ulm

Thomas Wiegand, Dipl.-Geogr.

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand Sonderbaufläche "Fachmarkt-Zentrum" dar.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost“ soll eine vielfältige Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin Blautal Grundstück GmbH beabsichtigt, das Grundstück des heutigen Einkaufszentrums Blautal-Center (Gesamtareal ca. 6,6 ha) in mehreren Entwicklungsabschnitten zu einem belebten Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und Nutzungskonzepten aus Gewerbe, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen und Freizeiteinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten umzubauen.

Der 1. Bauabschnitt befindet sich auf dem östlichen Teil des Areals. In diesem Bereich wird das Center bis auf die Decke über EG zurückgebaut und eine Tragebene zur Lastverteilung aufgesetzt. Auf dieser Ebene sollen neue Hochbauten errichtet werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bauabschnitt Ost wird durch die Blaubeurer Straße im Norden, die Magirusstraße im Osten, und durch den öffentlichen Grünbereich der Blau im Süden begrenzt. Im Westen schließt derzeit noch die bestehende Bebauung des Blautal-Centers an.

Das angestrebte Neubauprojekt kann hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Quartiersentwicklung ist daher ein neuer, vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist neben dem Erhalt von Bausubstanz in der Untergeschoss- und Erdgeschossenebene, die Neugestaltung des Plangebiets zu einem urbanen Stadtbaustein mit einem vielfältigen Mix aus Dienstleistungen, Büros, Handel und Flächen für die Nahversorgung, Praxen, Fitness und Gastronomie. In Richtung des ruhigen, rückwärtigen Bereichs des Gebietes entlang der Blau sollen Wohnungen zur Abrundung des Nutzungsgefüges entstehen. Dabei sind der Umgang mit den Nachbarschaften, die Öffnung und Einbindung der Grünräume zur Blau sowie der Schutz vor verkehrlichen Immissionen zu beachtende Rahmenbedingungen.

3. Angaben zum Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich aus Fl.st. Nr. 314 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen (Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin) und Teilbereichen aus den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen: Fl.st. Nr. 313 und 1629/4 (Magirusstraße), 426 (Blaubeurer Straße) sowie 314/1 (öffentliche Grünfläche).

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,3 ha auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

4.1 Bestandserhalt und Ertüchtigung Tragsystem

Die Tiefgarage, die sich über das gesamte Areal mit rund 42.000 m² erstreckt und infolge des schwierigen Baugrunds der Talau des Blautals auf mehr als 17m tiefen Pfählen gegründet ist, soll erhalten werden.

Auch das Erdgeschoss wird weitestgehend erhalten; wobei die Spindeln zu den Parkdecks sowie eine Gebäudeachse entlang der Blaubeurer Straße entfernt werden. Der Bestand wird im Bereich der Nordostecke und entlang der Magirusstraße um Flächen für die Erschließung der neuen Obergeschosse und zur Arrondierung der Handelsflächen ergänzt.

Das statische System (16,25m x 10m Einfeldträger) wird durch Zwischenstellung von Stützen für die künftig aufsetzende Bebauung ertüchtigt. Über dem Bestand EG ist ein flächiges Traggerüst mit ca. 1,6 m Höhe vorgesehen, um die Lasten für die aufgehende Neubebauung zu verteilen.

4.2 Städtebau und Nutzung

Städtebau

In Reaktion auf die heterogene Umgebung ist zu den stark befahrenen Straßen im Norden und Osten eine geschlossene Randbebauung sowie eine sich nach Süden, zum Grünraum der Blau hin, auflockernde Bebauung vorgesehen. Eine Differenzierung der Randbebauung kann durch eine Gliederung der Gebäude und eine unterschiedliche Höhenentwicklung von 4 bis 6 Geschossen oberhalb der Einzelhandelsflächen erreicht werden. Unterschiedliche Gebäudetypologien tragen zur Differenzierung und Schaffung spannungsreicher Räume bei.

Die an die nordöstliche Blockecke Blaubeurer Straße/ Magirusstraße vorgezogene Bebauung entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Baukante wieder verstärkt an die Straße zu rücken und den Straßenraum baulich zu fassen. Mit dem Übergreifen der neuen Gebäude vor die Ebene der Erdgeschossfassade bis auf das Geländeneiveau kann eine adäquate Adressbildung für die einzelnen Baukörper sowie eine Rhythmisierung der Bebauung entlang der Straßenzüge erreicht werden.

Der Bauabschnitt Ost wird durch eine großzügige Verbindungsachse, die für Fuß- und Radwegverkehr vorgesehen und für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist, von Nord nach Süd vom westlich anschließenden Bereich des bisherigen Blautal-Centers abgelöst.

Nutzungen

Im Erdgeschoss sind Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie, ab dem 1. OG Büros und sonstige gewerbliche Nutzungen, Fitness sowie Praxen vorgesehen; ferner Wohnungen in Richtung des Grünraums der Blau und in den beiden östlichen Gebäuden an der Magirusstraße

Mit der Neustrukturierung des Gebietes geht eine erhebliche Reduzierung der bisher zulässigen Verkaufsflächen einher. In Hinblick auf die Anstrengungen der Stadt zur Neugestaltung und Attraktivierung der innerstädtischen Geschäftslagen rund um die Hirsch- und Bahnhofstraße und auf die neu entstandenen Einzelhandelsflächen der Sedelhöfe in integrierter Innenstadtlage ist die geplante Entwicklung ein konsequenter Schritt zur Neuausrichtung der gesamtstädtischen Einzelhandelslandschaft und zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Der Flächenanteil an geplanten zentrenrelevanten Sortimenten mit max. 4000 m² (großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe) und Nahversorgungssortimenten mit max. 5.500 m² gemäß der "Ulmer Sortimentsliste" bleibt weit hinter dem heute bestehenden Baurecht für Verkaufsflächen von rund 20.400 m² für zentrenrelevante (anteilig nahversorgungsrelevante) Fachmärkte und Fachgeschäfte sowie rund 6.400 m² für einen Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt zurück. Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, diese Nutzungsstrukturen stadteinwärts in Richtung bereits bestehender Handlungslagen anzusiedeln.

Im Hinblick auf die Neuentwicklung des Gesamtareals des Blautal-Centers mit dem Ziel eines hohen Wohnanteils mit rund 1000 Wohneinheiten ist die Wiederansiedlung eines Nahversorgers und von Geschäften mit nahversorgungsrelevantem Sortiment folgerichtig. Eine Beeinträchtigung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche erfolgt unter den gegebenen Bedingungen nicht.

Das Baufeld Ost liegt zum großen Teil innerhalb des Abstandsradius eines Störfallbetriebes (Pflanzenschutzmittellager) auf der gegenüberliegenden Seite der Magirusstraße. Dies hat hinsichtlich der Nutzungen innerhalb des Abstandsradius so lange gewisse Einschränkungen zufolge, wie die Störfalleigenschaft des Betriebes am Standort besteht. Betreiber und Stadt treiben die Verlagerung des Störfallbetriebes gemeinsam voran. Die städtebaulich für eine gemischte Bauungsstruktur angestrebten Wohnnutzungen nach Süden zum Grünraum der Blau aber auch sensible Nutzungen wie Praxen und Fitness sind erst nach einer Reduzierung der Lagermenge auf ein unerhebliches Maß bzw. der Nutzungsaufgabe des Pflanzenschutzmittellagers umsetzbar (s. Punkt 5.10).

4.3 Erschließung und Stellplätze

Erschließung

Das Plangebiet wird sowohl über die Blaubeurer Straße als auch die Magirusstraße erschlossen.

Mit dem Entfall der bisher parallel zur Magirusstraße verlaufenden privaten Erschließungsstraße ist eine neue Zu- und Abfahrt im Bereich der Blaubeurer Straße notwendig, um die bestehende Tiefgaragenzufahrt im Norden des Gebäudes und einen der Handelsnutzungen vorgelagerten ebenerdigen Stellplatzbereich anzubinden.

Die Vorhabenplanung bedingt in der Magirusstraße eine Verlegung des bisherigen Ein- und Ausfahrtsbereichs nach Norden. Die Erschließung des Betriebsbereiches der Fa. Beiselen östlich der Magirusstraße bleibt unverändert erhalten. Die Tiefgaragenzu-/abfahrt sowie die Anbindung der nördlich der Tiefgaragenrampen gelegenen, ins Gebäude integrierten Anlieferzone mit 3 Laderampen für die Handelsflächen, erfolgt über die Magirusstraße. Über den Müllaufzug in der Tiefgarage erfolgt die Verbringung des anfallenden Abfalls und die Abfuhr ebenfalls über die Magirusstraße.

Der Verkehr infolge des Bauvorhabens kann leistungsfähig über alle Verkehrsknoten abgewickelt werden (s. Punkt 5.4).

Der Fuß- und Radweg entlang der Blau wird durch die Planung nicht tangiert.

Stellplätze

In der bestehenden Tiefgarage im Bereich des Bauabschnittes Ost zzgl. einer nördlichen Erweiterungsfläche sowie der ebenerdigen Stellplatzanlage an der Blaubeurer Straße stehen ca. 425 KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

Unter Ansatz des umfänglichen Berechnungsstandards gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg würde die Zahl baurechtlich notwendiger Stellplätze damit absehbar unterschritten.

Aus langjähriger Erfahrung ist zu erwarten, dass der Bedarf insbesondere bei sehr kleinen, aber auch öffentlich-geförderten Wohnungen geringer sein wird, zum anderen ist unter wirtschaftlichen Aspekten der Bau eines Stellplatzes gerade für das vorgenannte Wohnungssegment wirtschaftlich nicht darstellbar.

Bezüglich der gewerblichen Nutzungen sieht die gängige baurechtliche Praxis in Ulm vor, den Stellplatzschlüssel für gewerbliche Nutzungen nach VwV Stellplätze BW anzuwenden, wobei in der Regel der mittlere Flächenwert herangezogen wird. Unter dem Gesichtspunkt, dass der ÖPNV im Bereich der Blaubeurer Straße und der Einsteinstraße mit neuer Linienführung und

Taktverdichtung im Rahmen des Nahverbundplanes ab 2027 wesentlich verbessert werden soll, entstehen neue Entscheidungsspielräume bei der Bewertung des Modal Split im Quartier zugunsten des ÖPNV.

Bei einer Berechnung mit dem oberen Flächenansatz nach VwV Stellplätze BW und unter Berücksichtigung eines Faktors von 0,6 für die Wohneinheiten wären zu den geplanten 425 KFZ-Stellplätzen rein rechnerisch voraussichtlich weitere 150 KFZ-Stellplätze (je nach konkreter Nutzung und Nettonutzfläche) baurechtlich nachzuweisen. Aufgrund der Bestandssituation können diese jedoch nicht auf der Fläche hergestellt werden. Die Landesbauordnung eröffnet in begründeten Fällen die Möglichkeit, von diesem umfänglichen Berechnungsstandard abzuweichen.

Kämen die rechnerischen Minderungsmaßnahmen nicht zum Tragen, müsste zwangsläufig ein zweites Parkgeschoss errichtet werden. Diese Alternative ginge einher mit dem Abbruch der bestehenden Bausubstanz und dem Bau eines zweiten Untergeschosses. Dies stellt keine realistische Option dar. Der Baugrund im Bereich der Blau ist bautechnisch äußerst schwierig, so dass ein "In-die-Tiefe-Gehen" mit einer weiteren Garagenebene und einer neuen Gründung enorme Kosten auslösen würde, welche die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes grundlegend infrage stellen. Zudem wäre dieses Vorgehen unter ökologischen Gesichtspunkten fragwürdig, da mit dem Erhalt der Tiefgaragenebene und eines Großteils des Erdgeschosses sowie der umfangreichen Bestandsfundamentierung eine enorme CO₂-Einsparung einhergeht.

Mit Blick auf die Herausforderungen der Verkehrswende soll dem ÖPNV sowie alternativen Mobilitätsangeboten künftig ein höherer Stellenwert eingeräumt werden. Zur Kompensation des reduzierten KFZ-Ansatzes wird ein Überhang von 180 - 200 Fahrradstellplätzen über dem baurechtlich notwendigen Maß hinaus (überschlägig ca. 490) in geschlossenen Stellplatzanlagen bereitgestellt. Geplant sind insgesamt ca. 680 Fahrradstellplätze, teils in platzsparenden Doppelparksystemen. Ebenfalls vorgesehen sind Flächen für Lastenfahrräder. Damit wird einem weitestgehend ebenerdigen und autofreien Quartier Rechnung getragen und dem nicht-motorisierten Verkehr ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Landesbauordnung BW eröffnet die Möglichkeit durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen bis zu einem Viertel der notwendigen KFZ-Stellplätze zu ersetzen, wobei für einen KFZ-Stellplatz 4 Fahrradstellplätze herzustellen sind. Die Unterdeckung reduziert sich damit auf ca. 100 KFZ-Stellplätze.

Zur weiteren Kompensation der rechnerischen Unterdeckung wird die Vorhabenträgerin ein Mobilitätskonzept erarbeiten. Dieses muss auf die weitere Entwicklung des Gesamtgrundstückes abgestimmt werden. Neben zahlreichen Fahrradstellplatzangeboten - über die Blau-Radwege gelangt man steigungslos in ca. 15 Min. in die Innenstadt - sollen diverse Sharing-Angebote (PKW, Fahr- und Lastenräder) eingerichtet werden. Solche Angebote sind allerdings erst ab einem größeren Wohnungsbestand sinnvoll umsetzbar. Hier wird die Aufsiedlung des Gebietes mit weiteren Wohneinheiten das Initial sein.

Ein Stellplatzmanagement, etwa die Belegung von Stellplätzen während der Schließzeiten von Geschäften, wird dazu beitragen, mittels einer Mehrfachbelegung die Stellplatzflächen effektiver und ökonomischer zu nutzen; denn jenseits der Spitzenzeiten ist eine große Anzahl an Stellplatzflächen unbelegt.

Mit der vorgesehenen Kombination aus einem vielfältigen Nutzungsmix, kurzen Wegen im Quartier, einer beträchtlichen Anzahl an KFZ-Stellplätzen, einem verbesserten ÖPNV sowie einem großen Angebot an Fahrradstellplätzen wird gleichermaßen dem allgemeinen Anspruch auf Mobilität, den Grenzen der wirtschaftlichen Machbarkeit und nicht zuletzt dem städtebaulichen Ziel einer Verschiebung des Schwerpunkts innerhalb des Modal Splits Rechnung getragen. Mit der Anzahl von ca. 425 KFZ-Stellplätzen und ca. 680 Fahrradstellplätzen ist das Vorhaben zukunftsweisend aufgestellt.

4.4 Freiraumgestaltung

Freiflächen im Bereich der Bebauung

Im Bereich des zu erhaltenden Bestandes befinden sich auf Ebene +1 (Plateau) vielfältige Frei- und Grünräume zwischen den Neubauten, die untereinander vernetzt und an die Umgebung angebunden werden.

Das Plateau wird als "modellierte Stadtlandschaft" gestaltet und fungiert als Erschließungshof und Freibereich für die Neubebauung ab Ebene +1. Im zentralen Platzbereich mit integrierten Spielpunkten und verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsbereichen sind zwei große Bäume vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Bausubstanz (TG und EG) und der damit verbundenen maximal aufnehmbaren Flächenlasten sind in den weiteren Bereichen großstrauch- und staudenartige Bepflanzungen vorgesehen.

Die halb-öffentlichen Bereiche des Plateaus liegen ca. 75 cm tiefer als die Bereiche um die Gebäude (Zu-/ Eingänge, Gärten). Damit kann eine Differenzierung zwischen halb-öffentlichen und privaten Bereichen erreicht werden. Über Freitreppen von Osten und Westen ist das private Plateau von der öffentlichen Fläche aus erreichbar.

Die Balkonanlagen an der Südseite der Bebauung können mit vertikalem, bodengebundenem Grün ausgestattet werden.

Freifläche südlich der Bebauung

Eine besondere landschaftsplanerische Aufgabe stellt der Übergang von der Plateau-Ebene zur bestehenden Geländeoberfläche und zum Grünraum der Blau dar, da ein beträchtlicher Niveausprung überwunden werden muss. Besonders für die südliche Bebauung ist die Gestaltung der Freiflächen mit Blick auf deren Einbettung und Freiraumqualität von entscheidender Bedeutung.

Der öffentliche Grünbereich entlang der Blau erhält eine Ausweitung und Aufwertung durch die direkt angrenzenden, neu gestalteten privaten Grünflächen. Bisher befanden sich unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche die versiegelten und durch Zaunanlagen abgetrennten Anlieferzonen des Blautalcenters. Diese entfallen. Fließende Landschaftsübergänge stärken den Grünraum. Ein privater Weg nördlich des öffentlichen Bereiches wird partiell parallel geführt, so dass eine Verteilung der fuß- und fahrradbedingten Verkehre ermöglicht wird. Zugleich bindet der Weg die private Rampenanlage im Süden an, über welche eine Zwischenebene mit Fahrradräumen angeschlossen ist und die auch per Lastenfahrrad befahren werden kann, und die auf die private Plateauebene (Freiflächen 1.OG) führt.

Bereich Blaubeurer Straße und Magirusstraße

Ein barrierefreier Zugang zum Eingang des nordöstlichen Gebäudes an der Blaubeurer Straße wird von Osten über die Stellplatzanlage gewährleistet. Eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit direkt von der Blaubeurer Straße bzw. der Magirusstraße aus ist aufgrund der bestehenden Geländesituationen und Anschlüsse an den öffentlichen Verkehrsraum nicht gegeben. Entlang der Blaubeurer Straße wird daher teilweise eine Stützmauer mit bis zu 1,3 m Höhe zzgl. einer Absturzsicherung notwendig. Vor diese wird entlang der Blaubeurer Straße eine Baumreihe gepflanzt und ein Vegetationsstreifen angelegt wird. Im Bereich der Blaubeurer Straße wird versucht, 4 bestehende Bäume zu erhalten.

Der Zugang zu den Gebäuden an der Magirusstraße wird aus höhentechischen Gründen als privater Parallelweg zum öffentlichen Geh-/Radweg ausgebildet. Das Erdgeschoss der Gebäude konnte nicht auf Höhe des Straßenniveaus der Magirusstraße abgesenkt werden, da die Raumhöhen der nach Osten erweiterten Tiefgaragenebene so eingeschränkt würden, dass Technik- und Nebenräume entfallen müssten. Die bestehende Baumreihe auf der privaten Grundstücksfläche entlang der Magirusstraße ist nicht haltbar. Hier sind Neupflanzungen in einem angeböschten Vegetationsstreifen vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Nutzungsmix aus Einzelhandel und Nahversorgung, Gewerbe, Praxen, Fitness- und anderen Dienstleistungen sowie Wohnen ermöglicht werden. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung des Quartiers auch nach Geschäftsschluss beitragen.

Es erfolgen Verkaufsflächenbegrenzungen für den im Erdgeschoss zulässigen Einzelhandel und die Nahversorgung. Zudem werden maximale Verkaufsflächen je nach Sortimenten gemäß der Ulmer Sortimentsliste (Kommunales Märktekonzept der Stadt Ulm vom 26.03.2013) festgesetzt, die sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch in dem dazugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Parallel dazu wird der bislang bestehende städtebauliche Vertrag aufgehoben.

Zulässig ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.500 m², in dem die nachstehenden Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter, Discounter und/oder Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von max. 5.500 m²; in der genannten Verkaufsfläche sind Nebensortimente als zentrenrelevante Sortimente mit max. 20 % zulässig.
- Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m², davon

Bekleidung aller Art	max. 2.500 m ²
Schuhe und Zubehör	max. 1.200 m ²
Leder- und Kürschnerwaren	max. 600 m ²
Unterhaltungselektronik/Elektrogroß- und -kleingeräte	max. 2.500 m ²
Spielwaren	max. 1.000 m ²
Babyausstattung	max. 1.000 m ²
Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren	max. 1.000 m ²
Zooartikel/Tiernahrung und -zubehör	max. 1.200 m ²
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	max. 500 m ²
Reformwaren	max. 250 m ²
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren	max. 150 m ²
Glas, Porzellan, Keramik/Haus-, Heimtextilien, Stoffe	max. 250 m ²
Sportartikel einschließlich Sportgeräte	max. 2.500 m ²

- Generell sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl von 0,8 wird entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption festgesetzt. Sie kann bis zu einem Wert von 0,9 für die Anlagen von Tiefgaragen und Stellplätzen, interne Erschließungswege und -flächen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Fahrradabstellanlagen und Spielpunkte/ -bereiche überschritten werden. Bei den Festsetzungen spielt die bereits bestehende und zu erhaltende Bausubstanz eine große Rolle. Trotz des hohen Maßes

der baulichen Nutzung entstehen hohe Freiraumqualitäten, die mittels einer qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung und Umsetzungsregelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt werden.

Auf dem bestehenden Tragwerk des Erdgeschosses wird eine Plateau-Ebene geschaffen, die zur Erschließung neuer Baukörper dient. Zur Lastverteilung wird eine Abfangebene eingezogen. Die ab Plateau-Ebene aufgehende Bebauung staffelt sich von der Blaubeurer Straße in Richtung Blau von 6 Geschossen auf 4 Geschosse ab.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird daher differenziert nach Gebäudeteilen über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in m ü.NHN im neuen System festgesetzt. Bei der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sind neben Überfahrten für Aufzüge bereits technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen berücksichtigt, die für den Einzelhandel aber auch für Praxen oder Büros benötigt werden. Die genauen Abmessungen und die Lage können erst mit der weiteren gebäudetechnischen Anlagenplanung festgelegt werden und sind abhängig von der konkreten Nutzung. Die technischen Aufbauten werden kompakt angeordnet, von der Attika zurückgesetzt und eingehaust. Regelungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Vorgesehen ist eine abweichende Bauweise, so dass eine Bebauung ohne Grenzabstände mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, differenziert nach Geschossen, bestimmt. Die Baufenster basieren auf der Vorhabenplanung.

Balkone sowie Balkonanlagen, Loggien, Lichtschächte sowie Treppenanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone, Balkonanlagen und Loggien sind dabei ohne Grenzabstände zulässig.

Die Vorhabenplanung und die entsprechenden Festsetzungen berücksichtigen, dass die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maß sowohl innerhalb des Plangebietes als auch nach außen gewährleistet sind. Es stehen weder Gründe des Brandschutzes entgegen, noch werden nachbarliche Belange beeinträchtigt.

5.4 Verkehr

Die Ingenieurgesellschaft für Verkehr Schlothauer und Wauer mbH, Augsburg wurde zunächst mit der Durchführung einer Verkehrserhebung beauftragt, auf deren Grundlage die geplanten Aus-, Rück- und Umbauten an den Ein-/ Ausfahrten zur Vorhabenplanung leistungstechnisch untersucht werden sollten. Die Verkehrserhebung erfolgte ganztägig am 30.06.2022 und 02.07.2022. Ziel war u.a. die Feststellung der Möglichkeit einer neuen Zu- und Ausfahrt an der Blaubeurer Straße zu einem oberirdischen Stellplatz und der am Nordrand des Plangebietes befindlichen, bestehenden Tiefgaragenzufahrt. Ergebnis der ersten Untersuchung vom 28.10.2022 war, dass mit entsprechenden Maßnahmen an den bestehenden und dem neugeplanten Verkehrsknoten die Erschließung des Grundstücksareals sichergestellt werden kann.

Auf Basis der konkretisierten Vorhabenplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung (Stand 22.03.2024) erstellt und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten des Plangebietes berechnet.

Auf der Grundlage der Analyse des Bestandes an den bestehenden Ein- und Ausfahrten des Blautalcenters an der Blaubeurer Straße und an der Magirusstraße konnte ermittelt werden (sogen. Analysefall), dass mit der ehemaligen Nutzung als Einkaufscenter eine zufriedenstellende Leistungsfähigkeitsbewertung (QSV C) an den beiden bestehenden Verkehrsknotenpunkten zur Morgen- und Abendspitze bestand.

Der sogenannte Prognoseplanfall für den Bauabschnitt Ost, welcher die zukünftige Situation mit dem geplanten Bauvorhaben im Plangebiet und einer damit verbundenen Neuverkehrsabschätzung, den Entfall des Verkehrs aus dem bisherigen Einkaufscenter sowie eine allgemeine Ver-

kehrszunahme um +4,3 % und die geplante Entwicklung des Gewerbeparks nördlich der Blaubeurer Straße (Moco) mitberücksichtigt, wurde abgebildet. Über die neu entstehende Ein- und Ausfahrt Blaubeurer Straße wird die Einfahrt zur Tiefgarage und die Erschließung der oberirdischen Stellplätze sichergestellt. Über die Magirusstraße findet die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung statt.

Im Bereich der Blaubeurer Straße ergibt sich für den neuen Verkehrsknotenpunkt im Prognoseplanfall für die Morgen- und Abendspitze eine gute Leistungsfähigkeitsbewertung (QSV B). Für die Knotenpunktgeometrie unterbreitet der Gutachter einen Vorschlag, der in der weiteren Planung in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung und Verkehrstechnik hinsichtlich der Lage der Signalisierung, Haltelinien und der Signaltechnik ausgearbeitet werden muss.

Für den Knotenpunkt an der Magirusstraße, der aus seiner bisherigen Lage nach Norden verschoben wird, ergibt sich bei einer Vollsignalisierung eine gute Leistungsfähigkeitsbewertung (QSV B). Untersucht wurde zudem eine Variante (im Gutachten als KP 421n "dunkel" bezeichnet) ohne dauerhaft angeschaltete Signalisierung. D.h. der Verkehrsknoten würde wie ein nicht-signalisierter Knoten befahren und nur, wenn ein LKW die Anlieferung verlassen möchte, wird die Lichtsignalanlage (LSW) aktiviert, um Konfliktflächen frei von Fuß- und Radverkehren sowie anderen Fahrzeugen zu halten sowie eine zügige Ausfahrt zu gewähren. Für diese Variante ergibt sich eine gute Leistungsfähigkeitsbewertung (QSV B) in der Morgenspitze und eine zufriedenstellende Leistungsfähigkeitsbewertung (QSV C) in der Abendspitze. Der Gutachter empfiehlt die letztgenannte Variante, da gegenüber dem Analysefall bis auf die Abendspitze die Leistungsfähigkeit verbessert werden kann. Zudem kann im Nachgang per Software-Anpassung das Schaltverhalten geändert werden, da die technische Ausstattung voll kompatibel mit einer dauerhaften Signalisierung ist.

Insgesamt kann der Neuverkehr infolge des Bauvorhabens leistungsfähig über alle Verkehrsknoten abgewickelt werden.

Die detaillierte Ausgestaltung der Knotenpunkte (z.B. Lage und Bezeichnung der Signale, Spurlängen für Abbieger, Wegeführung Fußgänger und Rad) erfolgt mit der weiteren Ausführungsplanung, wobei dadurch keine wesentlichen Abweichungen bei der Leistungsfähigkeit zu erwarten sind.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Begrünung von Tiefgaragenflächen bzw. unterbauten Grundstücksflächen sowie der Innenhofflächen auf dem Dach des Erdgeschosses
- Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Baumstandorten entlang der Erschließungsstraßen

Mit den festzusetzenden Maßnahmen soll aus Gründen des Klimawandels und des notwendigen Klimaschutzes die Regenwasserverdunstung verbessert und die innerstädtische Wärmebelastung, die gerade im Bereich der gesamten Blaubeurer Straße sehr hoch ist, reduziert werden. Darüber hinaus bieten begrünte Flächen einen wichtigen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.

Grundlage für die Freiraum-/ Grüngestaltung ist der Freiflächengestaltungsplan der Landschaftsarchitekten silands | Gresz und Kaiser als Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 2,3 ha erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Im bisher bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan ist für das Vorhabengrundstück zu einem großen Teil bereits überbaubare Fläche festgesetzt. Der Baubestand füllt diese Fläche fast aus.

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 Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden, wesentlichen Eingriffe in Schutzgüter zu erwarten sind.

5.7 Artenschutz

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 23.02.2024) erfolgte durch das Büro Gruenstifter Gbr, Berlin. Es wurde das Vorkommen relevanter Arten wie Reptilien/ Zauneidechsen, Vögel, Amphibien und Fledermäuse im Plangebiet überprüft. Die Einschätzung der Lebensraumpotentiale und Artvorkommen wurde durch vorhandene Unterlagen sowie Begehungen ergänzt. Im Zeitraum von Februar 2023 bis Oktober 2023 erfolgten verschiedene Begehungen. Die Systematik der Untersuchung sowie die vorliegenden Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen des Vorhabens sind aus gutachterlicher Sicht bei Beachtung von Vermeidungs- und CEF-/ FCS-Maßnahmen keine signifikanten, dauerhaften Beeinträchtigungen des potenziell und tatsächlich vorkommenden Artenspektrums zu erwarten. Auch ist nur in eingeschränktem Maße mit einem Vorkommen störungssensibler Arten auf der Vorhabenfläche zu rechnen. Dies ist bedingt durch die bestehende Bebauung und Vornutzung mit einhergehenden Lärmemissionen.

Während der Begehungen im Jahr 2023 wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren gefunden. Es waren weder Einflugaktivitäten noch Zeichen für eine Besiedlung festzustellen. Auch die morgendliche Schwarmkontrolle lieferte keine Hinweise auf während der Begehungen genutzte Lebensstätten. Da Fledermäuse im Jahres- und teilweise Wochenverlauf ihre Quartiere wechseln, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Abriss engmaschig durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und geeignete Gebäudebereiche (z.B. Fugenspalten an der Fassade, Attikaverblechungen) endoskopisch erneut zu kontrollieren. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Ausnahmenotwendigkeit durch die Obere Naturschutzbehörde beim RP Tübingen entsteht, sollten Vorkommen nachweisbar sein. Eine dauerhafte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet auf Grundlage der Erkenntnisse im Jahr 2023 vor allem als Jagdgebiet dient. Mit den geplanten Neubauten wird eine Öffnung des Gebietes erzielt, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Jagdreviere auszugehen ist.

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Bauzeitenbeschränkung für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen
- Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen und Begrenzung von Bauflächen auf ein Mindestmaß
- fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifens und der Baustelleneinrichtungsflächen
- zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung und von Baumaßnahmen
- Verminderung und Vermeidung von Lichtemissionen
- Verringerung des Risikos von Vogelschlag bei Glasfassaden und durchsichtigen Eckbereichen

- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG die Anbringung von 10 (Kombi-) Nistkästen für Gebäudebrüter (alternativ: 2 Sperlingstürme) festgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Nistkästen rechtzeitig vor Beginn von Abbruchmaßnahmen aufzuhängen und stimmt sich bzgl. der Zeiten und Aufhängungsstandorte mit der Unteren Naturschutzbehörde ab.

An den Neubauten sind zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG 24 (Kombi-) Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen.

Da Zwischenquartiere von Fledermäusen (s. vorherige Erläuterungen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist aus gutachterlicher Sicht die Anbringung von 24 Fledermausquartiere notwendig, was im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Positionierung der Quartiere ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Das Büro Gruenstifter hatte über den 1. Bauabschnitt hinaus, das Gesamtgrundstück begutachtet. Im Bereich des 2. Bauabschnittes, der nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, befindet sich unter dem Dach des Haupteinganges des Blautal-Centers eine große Mehlschwalbenkolonie mit 55 Nestern (zum Stand des Gutachtens). Zudem besteht eine hohe Anzahl an Quartiers- und Nistpotentialen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse. Daher empfehlen die Gutachter aufgrund der geplanten Umgestaltung des gesamten Areals zeitnah mögliche Standorte zur Platzierung von Mehlschwalbentürmen oder die Platzierung von weiteren Fledermausquartieren mit der Naturschutzbehörde und Naturschutzverbänden abzustimmen.

5.8 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung (Stand 18.03.2024) erfolgte durch das Ingenieurbüro Bekon Lärmschutz & Akustik, Augsburg.

Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet

Auf Grund der im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Fachmärkte, Büro, Praxen, Fitnessstudio etc.) sind bis auf den Kundenverkehr per PKW und gelegentliche LKW-Anlieferungen keine lärmrelevanten Tätigkeiten zu erwarten. Es befinden sich außerhalb des Plangebietes keine Immissionsorte in relevanter Entfernung zur Tiefgarage bzw. zu den oberirdischen Stellplätzen sowie dem Anlieferbereich. Zudem unterscheidet sich die geplante Nutzung lärmtechnisch kaum von der bisherigen Nutzung des Plangebietes (Einkaufscenter). Es sind daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Umfeld zu erwarten.

Der Anlieferbereich befindet sich auf der Ostseite des im Bebauungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Gebäudes. Entsprechend den Mustergrundrissen des Vorhaben- und Erschließungsplans für dieses Gebäude befinden sich voraussichtlich keine Fenster von Wohn- oder Schlafräumen auf der Gebäudeostseite. Mit der Festsetzung, dass sich keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an dieser Seite befinden dürfen, werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Auf Grund der Lage der Schallquellen (inkl. Anlieferbereich) und der Abstände der geplanten Wohnnutzungen, sowie der geplanten Schutzwürdigkeit in Anlehnung an ein urbanes Gebiet sind innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärmimmissionen bzw. Lärmkonflikte zu erwarten.

Die sich durch die geplanten Nutzungen ergebenden Lärmemissionen können als zumutbar angesehen werden.

Planbedingter Fahrverkehr

Entlang der Magirusstraße, südlich der Einsteinstraße, befinden sich Wohnnutzungen im Mischgebiet. Es ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte, die für Mischgebiete mit 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit festgelegt sind, bereits im Bestand deutlich überschritten werden. Die allgemein üblichen Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) zur Tagzeit bzw. 60 dB(A) zur Nachtzeit werden aber eingehalten. Durch den planbedingten Fahrverkehr wird eine Pegelanhebung von ca. 1 dB(A) zur Tagzeit und zur Nachtzeit verursacht.

Im Westen der Blaubeurer Straße befinden sich Kleingartenanlagen. Da in der 16. BImSchV keine Immissionsgrenzwerte für Kleingartenanlagen angegeben sind, werden die Werte für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen. Es ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte (59 dB(A) Tagzeit bzw. 49 dB(A) Nachtzeit) bereits im Bestand deutlich überschritten werden. Auch die allgemein üblichen Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) zur Tagzeit bzw. 60 dB(A) zur Nachtzeit werden überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr wird eine Pegelanhebung von 0,6 dB(A) zur Tagzeit und von 0,6 dB(A) zur Nachtzeit verursacht. Die Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung werden dadurch geringfügig angehoben.

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen wird auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Verkehrslärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt, deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen können deshalb als zumutbar angesehen werden.

Sportlärm

Die Immissionsrichtwerte werden an den relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten.

Die sich durch die umliegende Sportanlage ergebenden Lärmimmissionen im Plangebiet können als zumutbar angesehen werden.

Verkehrslärm

Im Bereich mit Gewerbenutzungen werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in weiten Teilen überschritten, ebenso die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die üblicherweise herangezogenen Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung werden teilweise überschritten.

In den Bereichen, in denen Wohnen vorgesehen ist, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bis auf die den Verkehrswegen zugewandten Fassaden der Gebäude weitestgehend eingehalten. Es kann daher vor allem an den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten und Außenbereichen von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bis auf die den Verkehrswegen zugewandten Fassaden der an der Magirusstraße gelegenen Gebäude eingehalten, wobei hier die Vorhaben- und Erschließungsplanung ausschließlich Fenster der Wohn- und Schlafräume an der der Straße zugewandten Fassadenseite vorsieht. Die üblicherweise herangezogenen Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung werden im gesamten zum Wohnen vorgesehenen Bereich eingehalten.

Es werden entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit erfüllt. Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

5.9 Photovoltaik

Die Photovoltaik-Pflicht ist in § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgeschrieben. Konkrete Regelungen zur Umsetzung sind in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) festgelegt.

Neben der Ausstattung von Neubauten mit Photovoltaikanlagen ist auch bei Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen eine Photovoltaik-Anlage zu realisieren oder entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern eine Realisierung auf dem Parkplatz selbst nicht sinnvoll möglich ist. Für die geplante Stellplatzanlage ist eine Kompensationsmaßnahme auf den Dachflächen der Neubauten vorgesehen. Die Stellplatzanlage befindet sich im Norden einer V- bzw. VI-geschossigen Bebauung. Solarmodule würden dadurch erheblich verschattet. Zudem sind Baumstandorte zur Aufwertung des Stellplatzbereiches geplant. Auch aus städtebaulicher Sicht sollte keine Überdachung an dieser Stelle erfolgen und die Neubebauung optisch nicht verstellt werden.

Da eine Solareignung für den Stellplatzbereich nicht attestiert werden kann, soll von der Kompensationsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung bleibt durch die Realisierung von Photovoltaik unberührt.

5.10 Störfall ("Seveso") -Thematik / § 9 Abs. 2 BauGB Nr. 2

Im Betriebsbereich der Magirusstraße 7 befindet sich ein der Störfallverordnung unterliegendes Pflanzenschutzmittellager. Das Plangebiet fällt zum größten Teil in einen dadurch bedingten Sicherheitsabstand, in dem gemäß der Seveso-III-Richtlinie sensible Nutzungen wie Wohnen, soziale Nutzungen oder ärztliche Versorgung erst nach Aufgabe der Störfall-relevanten Nutzung angesiedelt werden dürfen.

Das Bebauungsplanverfahren zum Umzug des fraglichen Lagers in den Ulmer Norden ist mit Aufstellungsbeschluss am 25.07.2023 im Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm eingeleitet worden. Der Auslegungsbeschluss ist in Vorbereitung. Die Vorhabenträgerin, die Geschäftsführung des Seveso-Betriebes und die Stadt befinden sich diesbezüglich in gemeinsamer Abstimmung. Die städtebaulichen Planungen für den Bauabschnitt Ost des Blau.Quartiers als auch die Verlagerung des Pflanzenschutzmittellagers verlaufen zeitlich annähernd parallel.

Die geplante Wohnnutzung bzw. andere sensible Nutzungen wie Praxen oder Fitness können in Hinblick auf den Entfall der Störfall-Thematik gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Nr. 2 "Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände" als aufschiebend bedingte Zulässigkeit geregelt werden.

Für die Nutzung des Untergeschosses (Parkraum) sowie des Erdgeschosses mit einem großen Teilerhalt von Bausubstanz (Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie) kann in Anbetracht der bisherigen Nutzung als Einkaufscenter mit Tiefgarage und offenen Parkdecks und der bereits bestehenden Gemengelage im unmittelbaren Umgebungsbereich (Störfallbetrieb, Blautalcenter, Gartenmarkt, Schnellrestaurant u.a.) davon ausgegangen werden, dass die Personen- / Besucherfrequenz keinen relevanten zusätzlichen Nutzungskonflikt im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie zwischen der geplanten Nutzung und dem benachbarten Betriebsbereich darstellt. Gewerbliche Nutzungen in den oberliegenden Geschossen, die noch einer hinreichenden Konkretisierung z.B. hinsichtlich des Personenkreises und dessen Aufenthaltsdauer bedürfen, bleibt die Schutzwürdigkeit anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles und damit auch der Prüfung der Zulässigkeit und ggf. erforderlicher Nebenbestimmungen bzgl. organisatorischer und technischer Maßnahmen einem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, solange die Störfalleigenschaft des Betriebes besteht.

Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung als „Achtungsabstand gemäß Störfallverordnung zum Betriebsbereich“ gekennzeichnet. Wohnnutzungen und andere sensible Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Störfalleigenschaft des Betriebsbereichs Magirusstraße 7 nicht mehr besteht.

5.11 Altlasten

Das Ingenieurbüro Geoexpert hat im Oktober 2021 eine Auswertung der Archivunterlagen des Umweltamtes der Stadt Ulm vorgenommen.

Im Ergebnis ist für das Plangebiet festzuhalten, dass im Bereich der Tiefgarage aufgrund des ehemals flächigen Aushubs bis ca. 3 m unter Geländeoberkante, das Vorfinden von Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz unwahrscheinlich ist.

Im nordöstlichen Baufeld sind für einen kleinflächigen Bereich Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz (nicht sanierte Restbelastung) dokumentiert. Sofern die Fläche dauerhaft entsiegelt werden soll, muss sichergestellt werden, dass keine Gefährdung des Grundwassers entsteht. Das Material muss entweder ausgehoben oder durch geeignete Untersuchungen nachgewiesen werden, dass auch bei einer Entsiegelung der Fläche keine Gefährdung des Grundwassers besteht. Der Einbau von Z2-Material darf nur unter einem technischen Bauwerk erfolgen. Es muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

5.12 Erdmassenausgleich / Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorbehaltlich einer bau- und umwelttechnischen Eignung vor Ort, möglichst wiederverwendet werden.

Da die Bestandsbebauung im UG und im EG erhalten bleibt, sind die geplanten Erdbaumaßnahmen auf die durch die bauliche Ergänzung im Bereich der Nord-Ost-Ecke und Flächenerweiterung entlang der Magirusstraße sowie nach Süden neu entstehenden Gebäudeteile begrenzt.

Die Rahmenbedingungen vor Ort lassen einen Erdmassenausgleich in der Regel nicht zu. Oberflächenmodulationen sind aufgrund des bebauten Bereichs und der bestehenden Anschlusshöhen zu den umgebenden Verkehrsräumen und den bereits bebauten Bereichen nur eingeschränkt möglich.

5.13 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Für das Plangebiet besteht bereits heute ein Fernwärmeanschluss der Fernwärme Ulm GmbH, die in direkter Nachbarschaft an der Magirusstraße liegt. Die Entwicklung eines autarken Gebietes wäre aufgrund des sehr guten Primärenergiefaktors der Fernwärme weniger sinnvoll.

Die Dachflächen sind nach dem Klimaschutzgesetz BW anteilig mit PV-Modulen auszustatten. Eine über die Mindestanforderung hinausgehende Ausnutzung der Dächer ist für die Gewinnung regenerativer Energien vorgesehen.

Im Bestand erfolgt die Ableitung des Regenwassers in die Blau. Inwieweit Retentionsräume geschaffen werden können, muss im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden. Einschränkungen bestehen durch den zu erhaltenden Gebäudebestand und die damit verbundenen statischen Rahmenbedingungen.

5.14 Sonstige Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan von Maas und Partner Architekten, Münster sowie der Freiflächengestaltungsplan von silands | Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten, Ulm sind bindende Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur Gebäudegestaltung (z.B. Materialität, Farbigkeit) und zu Werbeanlagen erfolgen detaillierte Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.15 Örtliche Bauvorschriften

Es werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung und für Müllbehälter definiert. Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen und zu KFZ-Stellplätzen gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung getroffen.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	23.233 m ²	(100,0 %)
davon:	unterbaute und überbaute Fläche	11.102 m ²	(47,8 %)
	private Grünfläche, nicht unterbaut	3.868 m ²	(16,6 %)
	öffentliche Grünfläche, nicht überbaut	395 m ²	(1,7 %)
	öffentliche Verkehrsfläche	2.665 m ²	(11,5 %)
	private Verkehrsfläche	2.061 m ²	(8,9 %)
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	2.113 m ²	(9,1 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen. Die Übernahme von Kosten für den Umbau und die Anpassung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund des Vorhabens werden im noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag gemäß dem Verursacherprinzip geregelt.