

Planbereich	Plan-Nr.
<b>111.3</b>	<b>36</b>

Stadt Ulm Stadtteil Neustadt

## **Bebauungsplan**

**„Karl-Schefold-Straße 1“**

### **Begründung**

Ulm, 04.02.2013

Bearbeitung:

Kling Consult (KC)

Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH

86381 Krumbach

Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf



Gez.: Dr. Wolf



Gez.: Dr. Hase

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VB-BW), beabsichtigt, auf dem Grundstück Olgastraße 109 in Ulm einen Neubau für die Staatsanwaltschaft zu erstellen (Flurstück Nr. 439, Gem. Ulm). Der Neubau soll nördlich des dort bestehenden Justizhochhauses als erster Bauabschnitt (BA 1) eines Gesamtvorhabens errichtet werden. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes im BA 1 ist der Umzug der Justizverwaltung aus dem Hochhaus sowie einem westlich des Hochhauses auf gleichem Flurstück bestehenden Verwaltungsgebäude (Olgastraße 107) in den Neubau geplant. Unmittelbar im Anschluss soll der Abriss des Hochhauses und des Gebäudes Olgastraße 107 folgen. Das Hochhaus wurde in den 1950er Jahren erbaut und bedarf einer Generalsanierung, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch nicht realisierbar ist. An dieser Stelle ist in einem zweiten Bauabschnitt (BA 2) ein weiterer Neubau für eine Büro- und Verwaltungsnutzung vorgesehen. In diesem Bauzusammenhang entsteht am Knotenpunkt Olgastraße – Karl-Schefold-Straße gegenüber dem historischen, denkmalgeschützten Justizgebäude ein neuer Stadtplatz.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wird auch die Stellplatzsituation neu geordnet. Für den BA 1 sind auf dem Grundstück oberirdische Stellplätze im Sinne einer Übergangsregelung bis zur Fertigstellung von BA 2 vorgesehen. Mit dem Neubau im BA 2 ist anstelle der Stellplatzanlage die Errichtung einer Tiefgarage verbunden, um den Stellplatzbedarf der Gesamtmaßnahme zu befriedigen.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde im Vorfeld von der VB-BW unter Mitwirkung der Stadt Ulm im Jahr 2010 der Planungswettbewerb „Neubau der Staatsanwaltschaft in Ulm“ durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks und Planung neuer Gebäude für die Staatsanwaltschaft. Wettbewerbsvorgabe war u.a. die Umsetzbarkeit in zwei Bauabschnitten mit einer Objektplanung für den Neubau der Staatsanwaltschaft im ersten Bauabschnitt. Als erster Preisträger des Wettbewerbs ging das Architekturbüro (AB) Schulz & Schulz aus Leipzig hervor, dessen Arbeit zur weiteren baulichen Umsetzung bestimmt wurde. Der Entwurf des Wettbewerbssiegers sowie darauf aufbauende, weiterentwickelte Planungen von AB Schulz & Schulz bilden die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Plan Nr. 111.3-28 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 5. August 1958 Nr. 15HO-2206-126-Ulm/1,
- Plan Nr. 111.3-28 durch Minist. Erlass vom 3. Juli 1951 Nr. V.Ho. 2425.

Die Neubaumaßnahmen entsprechen nicht den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die seinerzeit insbesondere für den Neubau des Justizhochhauses bzw. die umgebende Bebauung aufgestellt wurden. Der vorliegende Bebauungsplan ist zur Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele erforderlich. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Baurechtschaffung für die beiden neuen Verwaltungs-/Bürogebäude sowie die Neugestaltung und Aufwertung des gesamten Planungsgebiets und seiner Umgebung einschließlich der Neuregelung des vorhabenbedingten ruhenden Verkehrs. Das Plangebiet liegt an der stadtgestalterisch sensiblen Nahtstelle zwischen der zentralen Ulmer Innenstadt und der gründerzeitlich bebauten Ulmer Neustadt, die sich im Bereich zwischen der Olgastraße im Süden und Bahnlinie Stuttgart – Ulm im Norden erstreckt.

Der Bebauungsplan dient u. a. auch der Stärkung der Stadt Ulm bzw. des gemeinsamen Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot.

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

Bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 12.06.2012 war zunächst beabsichtigt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Anhand eines Vorwurfs als vorhabenbezogener Bebauungsplan i. d. F. vom 09.05.2012 wurden frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Infolge veränderter Rahmenbedingungen seit dem Aufstellungsbeschluss und infolge neuer Verwaltungsentscheidungen des Vorhabenträgers sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan mit Vorhabenbezug nicht mehr gegeben. Insbesondere die ungeklärte Trägerschaft und die noch offenen Realisierungszeiträume für den zweiten Bauabschnitt erfordern eine Fortführung als angebotsorientiertes Bebauungsplanverfahren. Zur Sicherung der hochwertigen städtebaulichen Standards aus dem Wettbewerbsergebnis sowie der erschließungstechnischen und naturschutzfachlichen Belange schließt die Stadt Ulm im Zuge des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag mit dem Land ab.

### 3. Planungsvorgaben

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung entspricht den Zielvorgaben des von der Stadt Ulm im März 2011 beschlossenen „Innenstadtkonzept 2020“. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Planbereichs 6 „Olgastraße – Frauenstraße“. Danach war der Straßenzug Olgastraße zwischen Hauptbahnhof und Keplerstraße einst ein mit viel öffentlichem Grün und privaten Gärten großzügig gestalteter Boulevard (um 1900). Die Möglichkeit einer Rekonstruktion wird aufgrund der dominanten Verkehrssituation der Olgastraße ausgeschlossen. Als langfristiges Ziel wird daher die Schaffung eines aus mehreren baulichen Mosaiksteinen zusammengesetztes, geschlossenes und städtebaulich anspruchsvolles Stadtbild genannt. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung entspricht diesem von der Stadt beschlossenen Ziel. Das Innenstadtkonzept 2020 führt den Siegentwurf des AB Schulz & Schulz, Leipzig als ersten Baustein (Justiz-Areal) im Planbereich 6 des Innenstadtkonzeptes explizit an.

### 4. Angaben zum Bestand

#### 4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Quartier Neustadt am Innenstadtrand von Ulm. Es ist Teil des durch folgende Straßen abgegrenzten Baublocks: Olgastraße, Syrlinstraße, Schaffnerstraße und Karl-Schefold-Straße. Der Baublock ist, wie seine Umgebung, dicht bebaut.

Auf dem zur Neubebauung vorgesehenen Areal bestehen derzeit folgende Gebäude:

- Justizhochhaus an der Ecke Olgastraße/Karl-Schefold-Straße, mit einer Höhe von ca. 33,5 m, 10 oberirdischen Geschossen und Flachdach. Das Gebäude ist ausschließlich durch Büros belegt.
- 3-geschossiges Wohn- und Verwaltungsgebäude (Olgastraße 107) mit ziegelgedecktem Walmdach. Das Gebäude ist ebenerdig durch einen gläsernen Durchgang mit dem Hochhaus verbunden.
- 1-geschossiges Garagengebäude mit Flachdach im Nordosten des Plangebiets, angrenzend an die Karl-Schefold-Straße, Garagentore Richtung Westen.

Im Plangebiet befindet sich z. T. alter Baumbestand wie folgt:

- 16 Laubbäume und 4 Nadelbäume. Davon stehen 2 Bäume im Nordosten westlich des Garagengebäudes an der Karl-Schefold-Straße und 3 Laubbäume zur Gestaltung des Vorplatzes

südlich des Justizhochhauses an der Olgastraße. Die überwiegende Zahl der Bäume befindet sich im Grundstücksinnenbereich zwischen Pkw-Stellplätzen.

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt mit Ausnahme kleiner Abschnitte für Baumstandorte bzw. Ziergrünflächen.

Im Grundstücksinneren befinden sich ca. 65 oberirdische Stellplätze. Die Grundstückszufahrt erfolgt von Osten über die Karl-Schefold-Straße zwischen Hochhaus und Garagengebäude.

Das Plangebiet ist nahezu eben auf einem Niveau von ca. 476,7 m über NN.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 439 ganz sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 287 (Olgastraße) sowie 807/1 (Karl-Schefold-Straße).

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.110 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz der VB-BW sowie der Stadt Ulm (öffentliche Verkehrsflächen).

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege verläuft im Bereich der Parzellen Flurstück-Nr. 439 ein verfüllter Graben mit Kontermauer sowie ein neuzeitlicher Festungswall, der sich zwischen der 1620/21 erbauten und 1801/02 abgegangenen Michelsbergbastion und der 1620 erbauten und 1801/02 abgegangenen Steigbastion „Mitteleck“ befindet. Hinsichtlich nachfolgender Genehmigungsverfahren wird daher empfohlen, einen entsprechenden Hinweis etwa in die Baugenehmigung aufzunehmen (vgl. Hinweise).

Nach vorläufiger geologischer Karte des Regierungspräsidiums Freiburg befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras auf. Möglicherweise sind noch Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs vorhanden. Mit Auffüllungen (ggf. Altlasten) der vorausgegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen. Allgemein ist in der Talniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Sickerwässer in organisch geprägten Böden können betonaggressiv sein. Für die geplanten Baumaßnahmen (u. a. Bau von Tiefgaragen) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld von Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

## 4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- Westlich und nördlich grenzen 4- bis 5-geschossige Wohngebäude mit überwiegend Sattel- oder Walmdächern als Blockrandbebauung an. Auf den im Blockinneren liegenden Grundstücksbereichen befinden sich häufig Garagen und sonstige Nebengebäude.
- Östlich, jenseits der Karl-Schefold-Straße, befindet sich das Schulareal des Kepler-Gymnasiums und des Humboldt-Gymnasiums. Baulich geprägt ist dieses vor allem durch einen heterogenen Sporthallenkomplex mit anschließendem Schulsportgelände an der Olgastraße sowie langgestreckten, 3- bis 4-geschossigen Unterrichtsgebäuden.
- Im Süden befindet sich das im Stile der italienischen Renaissance erbaute Justizgebäude aus den Jahren 1894 bis 1898, ein in Sandstein ausgeführtes, 3-geschossiges Gebäude mit steilem Schieferdach. Das Justizgebäude ist als Kulturdenkmal geschützt.
- Entlang des Straßenzuges der Olgastraße, der den Verlauf der mittelalterlichen Stadtbefestigung mit Stadtgraben markiert, befinden sich öffentliche Grünflächen mit wertvollem, altem Baumbestand, in dem öffentliche Fuß- und Radwege geführt werden.
- Der Straßenraum der Karl-Schefold-Straße wurde vor kurzem neu gestaltet. Auf der östlichen Straßenseite auf Höhe des Plangebiets befinden sich öffentliche Stellplätze (Senkrechtparkierung).

### 4.3 Planungsvorhaben in der Umgebung

Die Stadt Ulm beabsichtigt, auf der Ostseite der Karl-Schefold-Straße gegenüber des Plangebietes die Errichtung einer 3-fach-Sporthalle, die an die bestehenden Schulgebäude anschließt. Durch Stapelung der Hallen übereinander soll dieser Baukörper eine dem urbanen Umfeld angemessene Höhe erreichen und komplementär zum Justizareal einen weiteren städtebaulichen Akzent am Ausgang der Karl-Schefold-Straße setzen.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan greift die Inhalte des Innenstadtkonzepts 2020 auf und sichert die darin formulierten städtebaulichen Ziele für diesen Bereich. Zur Sicherstellung der für die Ulmer Neustadt typischen Blockrandbebauung auf rechtwinkligem Stadtgrundriss setzt der Bebauungsplan enge Baufenster aus Baulinien entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen innerhalb des Grundstücks fest. Durch Zurücksetzen der Raumkante an der Ecke Olgastraße/Karl-Schefold-Straße entsteht ein kleiner Platz, um den sich die Staatsanwaltschaft und der Erweiterungsbau gruppieren. Von Norden her, aus der Neustadt kommend, öffnet dieser Platz den Blick auf das Gerichtsgebäude und auf den Altstadtring. Von Süden, aus Richtung der Olgastraße gesehen, schafft der Platz eine großzügige Eingangssituation ins Quartier der Neustadt und bildet eine repräsentative Adresse für die beiden Neubauten. Durch die Stellung der beiden neuen Gebäude zueinander entsteht als Pendant zum öffentlichen Stadtplatz im Blockinnenbereich ein geschützter, zusammenhängender Grünraum.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs der Architekten Schulz & Schulz, Leipzig ermöglicht der Bebauungsplan eine dichte Bebauung aus je einem 5- und einem 6-geschossigen kubischen Baukörper mit Flachdach. Natürlich belüftete Büro- und Besprechungsräume gruppieren sich ringförmig um ein großzügiges, von oben belichtetes Atrium mit zentralem Treppenraum. Die Gebäude sind in Stahlbetonbauweise konzipiert. Die Fassaden der beiden Baukörper sind mit Bezug auf das historische Justizgebäude in Sandstein mit geschosshohen Fensterausschnitten geplant.

Die vorgesehene Grundfläche des Neubaus der Staatsanwaltschaft (BA 1) beträgt ca. 730 m<sup>2</sup>, die für den Neubau im BA 2 ca. 850 m<sup>2</sup>.

Mit einer Gebäudehöhe von ca. 18 bzw. 22 m orientieren sich die Neubauten an der umgebenden Bebauung. Dort liegen die Firsthöhen bzw. die Höhen von Flachdachoberkanten der Hauptgebäude etwa bei 15 bis 20 m; die Vorrangstellung des Justizgebäudes mit einer Höhe von ca. 25 bis 30 m bleibt erhalten. Im Unterschied zur Bestandssituation des singulär herausragenden Justizhochhauses mit ca. 33,5 m Höhe fügt sich die Neubebauung in das Höhenprofil des Umfelds ein.

## 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 Innenstadtrandlage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der Umgebung ein.

Eine Unterscheidung in zwei Teilflächen (MK 1 und MK 2) dient der räumlichen Differenzierung weiterer Festsetzungen.

Dem geplanten Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung zur Neuordnung des Plangebiets, unter Berücksichtigung seiner umgebenden Nutzung, werden die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen entsprechend eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind wie folgt bestimmt:

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

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sonstige Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, zum Schutz der Nachbarschaft und entsprechend der aktuell vorgesehenen Vorhabenplanung sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. Bei Vergnügungstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzer führen. Die Ansiedelung von Vergnügungstätten im Bereich der Olgastraße widerspricht den Empfehlungen aus dem Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Ulm vom 03.09.2012 (Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse von Verwaltungsgebäuden und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Gebäudehöhen (vgl. Planzeichnung). Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass die Gebäude entsprechend dem Wettbewerbsergebnis realisiert werden können. Damit kann eine innenstadtdäquate, hohe Dichte erreicht werden.

Zur Ermittlung der Grundfläche wird auf die Anwendbarkeit von § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen. Demnach gilt: Bei der Ermittlung der Grundfläche sind u. a. die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in v. g. Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Damit ist sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Verwaltungsnutzung errichtet werden kann.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Gemäß dem Wettbewerbsergebnis wird bestimmt, dass die Gebäude in offener Bauweise errichtet werden. Baulinien entlang der Olgastraße und Karl-Schefold-Straße sichern die einheitliche Flucht des Blockrands. Zur Blockinnenseite werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Abgeleitet aus den Vorgaben für den Planungswettbewerb muss der Bauablauf so organisiert werden, dass das bestehende Justizhochhaus der Staatsanwaltschaft während des BA 1 in Betrieb bleiben kann. Damit steht für den Bauabschnitt 1 (MK 1) nur ein sehr begrenzter Bauraum zur Verfügung. Gleiches gilt auch für den Bauabschnitt 2 (MK 2) unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, einen großzügigen Stadtplatz an der Ecke Olgastraße/Karl-Schefold-Straße zu gewinnen. Die beiden Baukörper sind jedoch so angeordnet, dass die zulässigen Mindestabstandsflächen in Kerngebieten (0,2 der Wandhöhe) eingehalten werden können. Die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die Einhaltung der Erfordernisse des Brandschutzes lassen sich auf Baugenehmigungsebene sicherstellen.

## 6.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen. Derzeit erfolgt die Zufahrt direkt nördlich des Hochhauses von der Karl-Schefold-Straße aus.

Das Stellplatzkonzept im Zuge der Neubebauung sieht vor, die notwendigen Stellplätze im Übergangszeitraum vor Abriss des bestehenden Justizhochhauses und vor Realisierung des BA 2 weiterhin oberirdisch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks unterzubringen.

Mit Umsetzung des 2. Bauabschnitts werden alle baurechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Nach überschlägiger Ermittlung sind dies für den ersten und zweiten Bauabschnitt ca. 55 Stellplätze. Davon entfallen auf den ersten Bauabschnitt ca. 25 Stellplätze und auf den zweiten Bauabschnitt ca. 30 Stellplätze. Aktuell ist die Errichtung eines Tiefgaragengeschoßes vorgesehen. Sollte sich im Zuge der weiteren Vorhabenplanung ein höherer, über die baurechtlich notwendige Zahl hinausgehen-

der Bedarf an Stellplätzen erweisen, besteht die Option für ein zweites Tiefgaragengeschoss. Aus diesem Grund geht ein von VB-BW erstelltes Verkehrskonzept von bis zu 100 Stellplätzen aus.

Um sicher zu stellen, dass nach Realisierung des BA 2 mit Ausnahme von 5 oberirdischen Stellplätzen für Behinderte oder Besucher keine oberirdischen Stellplätze mehr existieren, enthält der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen für die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze.

Der Bebauungsplan setzt einen Ein-/Ausfahrtsbereich an der Karl-Schefold-Straße nördlich von BA 1 fest. Damit kann die gesamte Andienung zur Ver- und Entsorgung aller Gebäude über den Innenhof erfolgen. Wegen beengter Verhältnisse ist die Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nur einspurig möglich.

Der Bebauungsplan mit seiner Umgrenzung der Tiefgaragenfläche basiert auf der Variante 4 des Verkehrskonzepts zum Neubau der Staatsanwaltschaft Ulm, Kling Consult, Krumbach, Endbericht Stand 4. Februar 2013. Der Plan stellt schematisch eine richtlinienkonforme Ein- und Ausfahrtsrampe zur Tiefgarage dar (Fahrbahnbreite auf Tiefgaragenrampe einer Großgarage nach Garagenverordnung (GaVO) mindestens 2 x 2,75 m mit zusätzlicher Gehwegfläche entlang der Rampe). Die exakte Lage dieser Tiefgaragenrampe kann jedoch erst im Zuge der vertieften Planung des 2. BA endgültig festgelegt werden. Dabei wird angestrebt, die Rampe in den Baukörper zu integrieren, um den Blockinnenbereich von Verkehrsbauwerken möglichst freizuhalten. Andernfalls wäre planerisch nachzuweisen, inwieweit die Tiefgaragenrampe außerhalb der Baufelder verträglich in die Grün- und Freianlagenplanung integriert werden kann.

Die Verkehrsabwicklung des ein- und ausfahrenden Verkehrs an der Karl-Schefold-Straße mit Zufahrt zur Tiefgarage des 2. Bauabschnitts erfolgt mithilfe einer Signalanlage. Diese bevorrechtigt einfahrende Fahrzeuge, während ausfahrende Fahrzeuge so lange zum Warten auf dem Grundstück veranlasst werden, bis die Ausfahrt freigegeben ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass keine Verkehrsbehinderung durch wartende bzw. rangierende Fahrzeuge auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Karl-Schefold-Straße entsteht.

Durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖPNV-Haltestelle Justizgebäude und eine fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof Ulm mit zentralem Omnibusbahnhof (ZOB)) besitzt das Plangebiet eine sehr hohe Erschließungsqualität für den Fußgängerverkehr.

Die Olgastraße erfüllt die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, in der eine Straßenbahnlinie verläuft.

An der Olgastraße besteht südlich des Justizhochhauses eine Bushaltestelle für Regionalbusse (Linie 14, 46, 58 und 59). Hierbei handelt es sich um eine reine bedarfsorientierte Ausstiegshaltestelle. Sie verbleibt auch weiterhin an dieser Stelle. In Anbetracht der geringen Nutzerfrequenz an dieser Haltestelle wird zugunsten einer ungestörten Raumkante auf eine Verbreiterung des Gehwegs verzichtet.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist fast vollständig durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Nicht versiegelte Kleinflächen befinden sich lediglich im rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. entlang der Karl-Schefold-Straße und der Olgastraße.

Gemäß Bestandskartierung im April 2012 für den Bebauungsplan befinden sich innerhalb der Bauflächen im Geltungsbereich 16 Laubbäume und 4 Nadelbäume: Hauptbaumart der Laubbäume ist der Bergahorn. Die Bäume wurden in etwa gleichzeitig gepflanzt und sind zwischen 18 und 20 m hoch bei einem Kronendurchmesser von 10 bis 15 m.

Die Bäume stehen teilweise auf Extremstandorten, z. B. in kleinen Baumscheiben zwischen Pkw-Parkständen oder unmittelbar an Gebäuden/Einfassungen. Bäume, die freier stehen, gut entwickelt sind und eine hohe Vitalität aufweisen, werden in der Bewertung Grünbestand vom 5. April 2012 als erhaltenswert eingestuft (12 Bäume).

Die Zielsetzung der grundlegenden Neugestaltung des Plangebiets mit einer verdichteten Bauweise rechtfertigt, dass der vorhandene Baumbestand weitgehend entfernt werden kann. Als Ersatz und in Ab-

stimmung mit dem städtebaulich-architektonischen Konzept für die Neugestaltung sind Ersatzbaumpflanzungen durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen, wonach mindestens sieben neue Bäume zu pflanzen sind. Um ausreichend Spielraum bei der Gestaltung des neuen Stadtplatzes sowie für die technischen Erfordernisse beim Bau der Tiefgaragenrampe im Blockinneren zu haben, wurde keine Standortbindung für Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Baumpflanzungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags bzw. der Grün- und Freiflächengestaltung zwischen Vorhabenräger und Stadt näher bestimmt.

## 6.6 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits dicht bebauten 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.

## 6.7 Spezieller Artenschutz

Die Vorhaben im Plangebiet greifen baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt in Lebensräume insbesondere von Tierarten ein und beeinträchtigen diese. Dies erfordert eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. In einem für den Bebauungsplan erstellten Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV, FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- die evtl. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz geprüft (vgl. Anlage).

Die Prüfung im Fachbeitrag Artenschutz erfolgte v. a. anhand von Artnachweisen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) und durch Felderhebungen im Plangebiet am 4. April 2012 und 9. Juli 2012 sowie insbesondere auf Grundlage des Kurzberichtes zur Fledermauserfassung am und um das Gebäude der ehemaligen Staatsanwaltschaft Ulm, Büro Jakobus, Pfaffenhofen vom 1. August 2012 (Begehung am 30. Juli 2012). Darin sind auch Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde gemäß Schreiben der Stadt Ulm, Untere Naturschutzbehörde (SUB V) vom 22. Oktober 2012 berücksichtigt worden.

Im Plangebiet sind lediglich Jagdaktivitäten von Fledermäusen festgestellt worden. Ein Nachweis von Quartiernutzungen an den Bestandsgebäuden oder an den Bestandsbäumen konnte nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Datenlage und der grundsätzlichen Eignung der Bestandsgebäude kann eine Habitat-/Quartiernutzung von Fledermäusen sowie von Gebäudebrütern, d. h. Mauerseglern nicht vollständig im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Diese sollen zusätzlich durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Aufgrund dieser fachlichen Einschätzung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben:

- V1: Vor Beginn von Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sowie von Abrissmaßnahmen von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, diese ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V2: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Wochenstuben durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden, Mauern, Bäumen), in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel, d. h. zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

- V3: Sollten Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Auffinden entsprechender Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigegeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten) und CEF-Maßnahmen durchzuführen.
- V4: Die Gebäude sind mit Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie Nisthilfen für Brutvögel zu bestücken. Die technische Ausführung der Ersatzquartiere und Nisthilfen ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Folgende vorgezogenen (CEF)-Ausgleichsmaßnahmen werden vorgegeben:

- CEF 1: Unmittelbar vor Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Brutvogelvorkommen zu untersuchen:
  - Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - Wenn brütende Vögel gefunden werden, ist mit Abrissmaßnahmen bis Brutende zu warten.
  - Bei brutplatztreuen Vögeln, Ersatz der verlorengegangenen Brutplätze an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Brutphase in unmittelbarer Umgebung.
  - Die Kontrolle, das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.
- CEF 2: Unmittelbar vor Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen:
  - Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - Sind Fledermausquartiere an Gebäuden betroffen, sind diese vor dem Abbruch zu ersetzen (artangepasste Nisthilfen/Spaltenquartiere) und die Tiere in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) in vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung umzusetzen. Danach Verschluss der alten Quartiere oder sofortiger Abriss.
  - Bei Auffinden von Wochenstuben ist mit Abbruchmaßnahmen bis zur Auflösung der Wochenstube zu warten.
  - Ersatzquartiere für Fledermäuse sind an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Bauphase in unmittelbarer Umgebung anzubringen in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung.

Zur Sicherstellung des Erfolges der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird folgendes Monitoring vorgegeben:

Beginnend im September des Folgejahres nach dem Aufhängen der Nistkästen ist 5 Jahre lang eine jährliche Kontrolle durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. Die Fachkenntnis ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Meldung über die Kontrollen, den Zustand und den Besatz zu geben. Ausgefallene Kästen sind zu ersetzen.

## 6.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass im bzw. unmittelbar am Rand des Plangebiets Kabel und Leitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) verlaufen und die Baumaßnahmen vorab mit der SWU abzustimmen sind. Gleiches gilt für Leitungen der Deutschen Telekom.

## 6.9 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 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

## 6.10 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 Müllbehälter definiert. Detailliertere Gestaltungsregelungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	5.109 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet	3.783 m <sup>2</sup>	(74,1 %)
	öffentlicher Gehweg	420 m <sup>2</sup>	(8,2 %)
	sonstige öffentliche Verkehrsfläche	906 m <sup>2</sup>	(17,7 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

## 8. Vorliegende Fachgutachten

- Verkehrskonzept zum Neubau der Staatsanwaltschaft Ulm, Kling Consult, Krumbach, Endbericht Stand 04.02.2013
- Grünordnerischer Fachbeitrag Bewertung Grünbestand Kling Consult, Krumbach, Endbericht Stand 04.02.2013
- Kling Consult, Krumbach: Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Karl-Schefold-Straße 1“, Stadt Ulm, Projekt-Nr. 8939 25, Stand 04.02.2013