

Planbereich	Plan-Nr.
141.2	25

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kässbohrerstraße 18 + 20“

Begründung

Ulm, 18.08.2015

Bearbeitung:
Kling Consult (KC), Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf
86381 Krumbach

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Ziel

Der Vorhabenträger FIDES Projekt GmbH, Ulm beabsichtigt an der Kässbohrerstraße den Umbau und die Neuerrichtung von mischgenutzten Gebäuden für überwiegend Wohnen mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung.

Der Vorhabenträger ist Eigentümerin der Grundstücke Kässbohrerstraße 16, 18 und 20 (Ecke Bauhoferstraße/Kässbohrerstraße). Bei der Bestandsbebauung auf diesen Grundstücken handelt es sich um ehemals überwiegend gewerblich genutzte Gebäude.

Der Bauabschnitt Kässbohrerstraße 16 mit Umnutzung von Gewerbe in 40 Wohnungen und Kleingewerbe liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes. Dieser Umbau ist abgeschlossen.

Vorgesehen sind insgesamt ca. 90 Einheiten, größtenteils als Wohneinheiten, z. T. ergänzt um Büros sowie geschäfts- oder kleingewerbliche Einheiten / nicht störendes Gewerbe. Die Umstrukturierung des gesamten Areals ist in Bauabschnitte (BA) gegliedert.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Baumaßnahmen der Bauabschnitte 1 – 3 wie folgt:

- BA 1: Umbau und Aufstockung ehemalige Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) mit Schaffung von ca. 30 - 40 Wohnungen mit Loftcharakter und Aufwertung des Vorplatzes zur Kässbohrerstraße
- BA 2: Abriss des vorderen Gebäudes Kässbohrerstraße 18 mit Erstellung einer Tiefgarage im Hofbereich wenn möglich mit Anschluss an die bestehende Tiefgarage unter der ehemaligen Kässbohrer-Kantine sowie Begrünung des Hofbereichs auf der Decke der Tiefgarage. Ein auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 18 bestehendes Bürogebäude (außerhalb Geltungsbereich) soll erhalten bleiben. Die neue Tiefgarage soll bis an das östliche Gebäude auf Grundstück Kässbohrerstraße 18 herangezogen werden.
- BA 3: Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes parallel zur Kässbohrerstraße in der Flucht von Haus Kässbohrerstraße 16. Durch diese Schließung im Planareal entsteht ein Innenhof.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 141.2/9 und Nr. 141.2/17. Die angestrebten Um- und Neubaumaßnahmen im westlichen Teil des Grundstücks Kässbohrerstraße 18 sowie des Grundstücks Kässbohrerstraße 20 können nicht mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan nach BauGB erforderlich.

Für die in BA 1 vorgesehenen Baumaßnahmen liegen detaillierte Pläne in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vor. Es gibt eine große Anzahl von Kaufinteressenten für die zukünftigen Nutzungseinheiten in diesem Bauabschnitt. Aufgrund dieser Nachfragesituation soll ein zügiger Baubeginn erreicht werden, nachdem das umzubauende Gebäude seit längerem leer steht.

Für das Bestandsgebäude Kässbohrerstraße 18 (westlicher Teil von Flurstück-Nr. 1662/5) existieren zeitlich befristete Mietverträge für eine überwiegende Büronutzung, die in ca. 5 – 10 Jahren ablaufen. Sowohl von Seiten der Nutzer (u. a. auch Stadt Ulm), als auch des Eigentümers besteht das Interesse an einem regulären Abschluss der aktuellen Bestandsnutzung, die sich in die neu entstehende Umgebung (BA 1 und BA 3) einfügt. Ein Zeitpunkt für die Durchführung der Baumaßnahmen im BA 3 lässt sich – wie für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich – nicht hinreichend genau bestimmen. Für die baulichen Umgestaltungsabsichten von BA 3 sind Bau- und Erschließungspläne noch nicht so

konkret, dass sie den Anforderungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB gerecht werden würden.

Nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ist für den nördlichen, aktuell zum Umbau vorgesehenen Teilbereich des Geltungsbereiches ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Für den südlichen, längerfristig umzugestaltenden Teilbereich des Geltungsbereiches soll ein sogenannter „angebotsbezogener Bebauungsplan“, d. h. ein Bebauungsplan ohne verbindlichen Vorhabenbezug aufgestellt werden. Die Baurechtschaffung für den südlichen Bebauungsplanabschnitt (BA 3) ist dennoch jetzt erforderlich, um einheitliche, aufeinander bezogene Baubedingungen zu sichern, z. B. zur Ermöglichung von Stellplätzen in einer Tiefgarage im späteren Abschnitt für die aktuell anstehende Umnutzung des Bestandsgebäudes Kässbohrerstraße 20. Mit der Teilung des Bebauungsplanes in eine vorhabenbezogene und eine angebotsbezogene Baurechtschaffung sollen auch gleichartige Vorgaben hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, des speziellen Artenschutzes, der Grünordnung, der Erschließung u. a. gesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt durch die angebotsbezogene Bebauungsplanung im derzeit noch nicht zum Umbau vorgesehenen Abschnitt eine Offenhaltung für einen potenziellen Wechsel des Vorhabenträgers. Der mögliche Wechsel des Vorhabenträgers wird vertraglich mit der Stadt Ulm abgesichert.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Weststadt II, das gemäß Rahmenplan die Umwandlung des gesamten Gebietes zwischen Großer Blau im Norden, Kässbohrerstraße im Westen, Bauhoferstraße im Süden und Lindenstraße im Osten von bisher ausschliesslich gewerblicher Nutzung in ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil vorsieht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die Grundlage für die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes unter Berücksichtigung, der Sanierung Weststadt II (mittelfristige Umwandlung von Gewerbe in Mischnutzung, Anbindung an den bestehenden Blau-Grünzug, Aufwertung und Entsiegelung der Grundstücksfreiflächen).

Der vorliegende Bebauungsplan sichert gemäß Rahmenplanung der Sanierung die angestrebte höhere Nutzungsdichte mit Wohnen.

Als Grundlage für das mit dem Bebauungsplan umzusetzende Umstrukturierungs- und Nachnutzungskonzept wurde vom Vorhabenträger ein Masterplan vorgelegt. Danach soll die o. g. Bebauung entstehen. Die Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Zur Sicherung hochwertiger Gestaltungsmaßnahmen bei der Hofgestaltung und anderer Gestaltungs- und Erschließungsfragen sowie naturschutzfachlicher Belange beabsichtigt die Stadt Ulm, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, der im Fall des Wechsels des Vorhabenträgers auf einen neuen Vorhabenträger übergeht.

2.2 Aufstellungsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m² (konkret 3.795 m²). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende örtliche Verkehrsfläche der Kässbohrerstraße, über die das Plangebiet erschlossen ist.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Plan Nr. 141.2/9 gen. am 27.01.1925 Nr. 97
- Plan Nr. 141.2/17 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 10.11.1967 Nr. I5HO-2210-412-Ulm

Der vorliegende Bebauungsplan hebt die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Überschneidungsbereich auf.

3. Planungsvorgaben

In seiner Sitzung am 16.11.2011 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ als Satzung beschlossen (vgl. GD 335/11). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebietes.

Für diesen Bereich wird insbesondere folgendes räumlich konkretisiertes Ziel verfolgt: mittel-/ langfristige Umwandlung der bisher ausschließlich gewerblichen Nutzung in ein gemischt genutztes Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbenutzung; Anbindung an den bestehenden Blau-Grünzug sowie Aufwertung und Entsigelung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus ist die Umgestaltung der Kässbohrerstraße mit Aufwertung für den Fußgänger- und Radverkehr beabsichtigt.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem der Sanierungssatzung zugrundeliegenden Städtebaulichen Rahmenplan „Weststadt II“ vom 28.09.2010 entwickelt.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt und grenzt an den als städtische Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität gestalteten Bereich entlang der Großen Blau. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Norden befindet sich das leer stehende, zweigeschossige Flachdachgebäude der ehemaligen Kässbohrer-Kantine (Flurstück Nr. 1662/6, Gem. Weststadt.). Im Süden auf Flurstück Nr. 1662/5, Gem. Weststadt besteht ein als Büro und Wohngebäude genutztes Satteldachgebäude mit 3 Geschossen, wovon das oberste im Dachgeschoss liegt (Oberlin-Haus, teilweise gemietet von Stadt Ulm).

Die Grundstücke sind im Besitz eines einzelnen Eigentümers, der der Träger der geplanten Bauvorhaben ist.

4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- nördlich liegt die innerstädtische Grünfläche entlang der Großen Blau mit Spielplatzflächen, Wiesen und wertvollem Baumbestand einschl. des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 176254210066 (entlang Flussarm der Großen Blau)
- westlich grenzt das Betriebsareal der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) mit einem 5-geschossigen Bürokomplex mit Flachdach sowie der Zufahrt zum Betriebshof an.
- südlich und östlich grenzt die Bebauung entlang der Bauhoferstraße mit geschlossener Wohn- und gemischter Bebauung an.
- östlich auf Flurstück Nr. 1662/5, Gem. Weststadt besteht ein 4-geschossiges Bürogebäude mit Flachdach.
- die Kässbohrerstraße ist als Stichstraße ausgebaut.
- Im Nordwesten befindet sich als Verlängerung der Kässbohrerstraße ein Fuß- und Radweg, der die Große Blau überquert und damit eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zu den Versorgungseinrichtungen entlang der Blaubeurer Straße darstellt.

4.3 Planungsvorhaben in der Umgebung

Westlich des Plangebietes beabsichtigen die SWU die Neugestaltung ihres Betriebsareals. U. a. ist die Erweiterung eines Straßenbahndepots und die Neuerrichtung eines Salzlagers der EBU auf einer Teilfläche des Betriebshofes beabsichtigt. Dies steht im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Neubau der Straßenbahnlinie 2. Ein entsprechender Planfeststellungsbeschluss des RP Tübingen vom 25.02.2014

liegt vor. Dieser berücksichtigt geänderte Betriebserfordernisse, z. B. Zu- und Abfahrten ÖPNV-Busse und Streufahrzeuge im Wintereinsatz über die Kässbohrerstraße. In diesem Zuge soll auch eine Änderung der Straßenraumgestaltung der Kässbohrerstraße erfolgen.

Das im Osten des Flurstückes Nr. 1662/5, Gem. Weststadt befindliche Bürogebäude ist zum Erhalt vorgesehen. Auf diesem gleichen Grundstück ist westlich der Neubau samt Innenhof vorgesehen.

5. Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan greift die Inhalte der vorgenannten Rahmenplanung der Stadtsanierung auf. Er schafft die Voraussetzungen für eine attraktive und verdichtete städtische Wohnbebauung, für die in Ulm eine hohe Nachfrage besteht.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurden verschiedene Planunterlagen erstellt, die als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet sind. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil für den Teil des Bebauungsplanes mit Vorhabenbezug (vgl. Planzeichnung).

Entsprechend des beengten Flächenangebotes und dem Ziel der Nachverdichtung mit einer stadtdäquaten Baudichte sind die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben nach Errichtung aller Bauabschnitte überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen. Das Flächenpotenzial im Blockinneren steht dann für eine das Wohnumfeld aufwertende Freiraumgestaltung, wie z. B. Platzgestaltung, grüner Innenhof, zur Verfügung.

Das Vorhaben dient der Aufwertung und Revitalisierung des im Bestand teilweise leer stehenden Quartiers und stärkt die städtische Wohnfunktion. Die Planung mit gemischter Nutzung schafft Nutzungsvielfalt und eine Belebung des Wohnumfeldes. Der Bebauungsplan dient damit auch aus kriminalpräventiver Sicht der Erhöhung der Sicherheit der Bevölkerung. Um bei der Planung von Gebäuden bereits frühzeitig einbruchhemmende Maßnahmen berücksichtigen zu können, wird auf das Beratungsangebot der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Lage des Plangebietes mit überwiegend Wohnnutzung im Osten sowie gewerblich-industrieller Nutzung im Westen, Südwesten und südlich der Bauhoferstraße (SWU-Betriebsgelände, Firma Thales Deutschland GmbH (ehemals AEG-Telefunken Röhrenwerk)).

Die neue Mischgebietsstruktur fügt sich in die Umgebung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenplanung wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. d. § 33i der Gewerbeord-

nung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Die im Mischgebiet als Ausnahmen zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht mit dem Ziel eines städtischen gemischt genutzten Quartiers mit überwiegend Wohnfunktion und untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerblicher Nutzung vereinbar und würden Störungen hervorrufen.

Dies dient insbesondere auch zum Schutz der Nachbarschaft und berücksichtigt die beengten Grundstücksverhältnisse. Für heute übliche 24-Stunden-Betriebe von Tankstellen und Vergnügungsstätten bestehen in der Innenstadt bzw. in sonstigen städtischen Lagen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB für einen gemäß Planzeichnung abgegrenzten Teilbereich festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse in gemischt genutzten Gebieten mit überwiegender Wohnfunktion und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximale Gebäudehöhen

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine stadtdäquade und an die Umgebung angepasste hohe Dichte erreicht wird.

Das Gebiet gehört zu den historisch bereits seit vielen Jahrzehnten bebauten Gebieten im Übergang zwischen überwiegender gemischter Nutzung mit Wohnen im Osten und gewerblich-industrieller Nutzung im Westen. Entsprechend sind bereits im Bestand im Plangebiet bzw. seiner Umgebung häufig die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

In Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO werden daher im Bebauungsplan mit dem Ziel der Einfügung der Neubebauung und Ergänzung der umgebenden Bebauung die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten (z. B. Obergrenze max. Geschossfläche).

Die festgelegte maximal zulässige Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung der angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbauweise durch die Anlage von Tiefgaragen, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen u. ä. bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante überwiegende Wohnnutzung mit untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerbliche Nutzung errichtet werden kann.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie orientiert sich am Vorhabenplan. Zwei Baufelder gruppieren sich um einen Innenhof.

Untergeordnete Bauteile, z. B. Außentreppen zur Bereitstellung von Rettungswegen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächen gewahrt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in m ü NN festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die relative Höhe der zukünftigen Bebauung weist damit eine Höhe von max. ca. 18,00 m im südlichen Bereich sowie ca. 13,00 m im nördlichen Bereich auf.

Die dichte städtebauliche Konzeption ist aufgrund des Ziels der Erhaltung von Bestandsgebäuden bzw. des Einfügens neuer Bebauung in den umgebenden Bestand angezeigt. Die hohe Dichte dient auch dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich vermeiden. Aus diesem Grund können mit der Festsetzung der Gebäudehöhen auch die in § 5 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen, Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe (für Mischgebiete) in dem Bereich zwischen dem nördlichen Bauwerk und dem auf dem Ostteil von Flurstück-Nr. 1662/5 stehenden Bürogebäude (außerhalb des Geltungsbereiches) unterschritten werden. Hierzu wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit eröffnet, die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO auf 0,2 der Wandhöhe, max. jedoch bis 2,5 m zu reduzieren. Damit wird die Grundlage zu Erhalt und Modernisierung vorhandener Baustruktur geschaffen bei gleichzeitiger Möglichkeit, im nördlichen Gebäude ein zusätzliches Geschoss auf den Bestand aufzusetzen. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung bleiben dabei in ausreichendem Maße gewährleistet. Zusätzlich stehen Gründe des Brandschutzes nicht entgegen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

6.4 Dachgestaltung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten und Solaranlagen sind zulässig.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch der nördliche Abschnitt der Kässbohrerstraße von zu- oder abfahrendem Schwerverkehr (z. B. Busse) zum SWU-Betriebshof westlich der Kässbohrerstraße befahren wird.

In dem zum Umbau vorgesehenen Gebäude Kässbohrerstraße 20 bestehen Garagengeschosse, die u. a. auch als Tiefgarage mit Zufahrt auf der Südseite des Gebäudes genutzt sind. Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist im Bestand von Tiefgaragen bzw. neugeplanten Tiefgaragen zu erbringen. Eine entsprechende Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag sowie Grundbucheintrag. Auf die Neuplanung der Kässbohrerstraße ist Rücksicht zu nehmen.

Für nachfolgende Planungen wird darauf verwiesen, dass Tiefgaragenein- und -ausfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit so gestaltet werden müssen, dass Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf die öffentliche Verkehrsfläche der Kässbohrerstraße haben, da über diese eine Hauptfuß- und -radwegeverbindung zwischen Weststadt und Blaubeurer Straße besteht (z. B. Berücksichtigung bei Schaffung von Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung). Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

Das Plangebiet liegt in ca. 400 m Entfernung vom Knotenpunkt Söflinger Straße/Wagnerstraße (Theodor-Heuss-Platz, ehemals Westplatz), wo Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahnlinie, Bus) liegen. Entsprechend besitzt das Plangebiet eine hohe Erschließungsqualität für Fußgänger und Radfahrer.

6.6 Immissionsschutz Gewerbe- und Verkehrslärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe bzw. der Betriebshof der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU). Entsprechend ist im Plangebiet mit Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Betriebshof der SWU über den nördlichen Abschnitt der Kässbohrerstraße mit u. a. höheren Anteilen von Schwerverkehr ist im Plangebiet auch mit Verkehrslärmimmissionen von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rechnen. Zur Sicherstellung, dass im Plangebiet

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, wurden für den Bebauungsplan die Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen schallgutachterlich wie folgt ermittelt und bewertet. Es werden entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Der Nachweis der Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ abgestellt. Demnach sollen in Mischgebieten (MI) folgende Orientierungswerte in der Tag- bzw. Nachtzeit nicht überschritten werden:

- Orientierungswert ggü. Verkehrs- und Gewerbelärm im Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)
- Orientierungswert ggü. Gewerbelärm im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A); maßgeblich für die Beurteilung ist gemäß TA Lärm die volle Nachtstunde mit den höchsten Beurteilungspegeln
- Orientierungswert ggü. Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 50 dB(A)

Durch das Büro em plan wurden sowohl für den Gewerbelärm, als auch für den Verkehrslärm Beurteilungspegel der Bestandssituation sowie für verschiedene Planungssituationen ermittelt. Für die Planungssituationen wurden alternativ der planfestgestellte Ausbauzustand des Betriebshofes der SWU sowie ein Ausbauzustand mit einem zusätzlichen Reservepotenzial für neu entstehende Gewerbetätigkeiten im SWU-Areal vorgesehen, wie sie für die Neuerrichtung eines Salzlagers der EBU erforderlich sein können (em plan: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18 + 20“, Stadt Ulm, Stand 02/2015 (Projekt-Nr. 2015 802)). Die Schallschutzregelungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der schalltechnisch für die geplante Bebauung ungünstigste Situation (worst-case), d. h. mit zusätzlichem gewerblichen Reservepotenzial auf dem Betriebshof der SWU sowie damit in Zusammenhang stehendem verkehrlichen Reservepotenzial auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Kässbohrerstraße“.

Im Plangebiet sind 2 Gebäude (Baufenster) vorgesehen (K 18 neu und K 20). Bei der vorliegenden Planung wird zusätzlich berücksichtigt, dass die Schallimmissionssituation von Gebäude K 20 anders zu bewerten ist vor bzw. nach Realisierung der Bebauung von Gebäude K 18. Um diese Auswirkung zu berücksichtigen, sind in der em plan-Stellungnahme alle Fassadenseiten für 2 Varianten berücksichtigt:

- Nullvariante (Bebauung K 18 neu und Gebäude K 20)
- Variante 1 (Bestandsgebäude K 18 und Gebäude K 20)

Im Bebauungsplan wird auf den jeweils schalltechnisch ungünstigsten Fall abgestellt. Die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Beurteilungspegel zur Nachtzeit an verschiedenen Fassadenseiten und –abschnitten der Gebäude sind in den Anlagen zur em plan-Stellungnahme wie folgt enthalten:

- max. Beurteilungspegel Gebäude K 18 Planung (Nullvariante) bewirkt durch Gewerbelärm: Anlage 1.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015
- max. Beurteilungspegel Gebäude K 20 (Variante 1) bewirkt durch Gewerbelärm: Anlage 3.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015
- max. Beurteilungspegel Gebäude K 18 Planung (Nullvariante) bewirkt durch Verkehrslärm: Anlage 6.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015
- max. Beurteilungspegel Gebäude K 20 (Variante 1) bewirkt durch Verkehrslärm: Anlage 8.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015

Die von em plan rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel für den jeweils schalltechnisch ungünstigsten Fall sind dann als Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung durch Kling Consult im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme bewertet worden, die im Bebauungsplan umgesetzt wird.

Die schalltechnische Stellungnahme gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt-Nr. 9857 05) vom 07.04.2015 zur Beurteilung der Gewerbe- und Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Lärmbelastung durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten Wohngebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Zusammenfassung:

Kritisch und damit relevant sind die Nachtzeiten, beurteilt wird nicht die Gesamtbelastung, sondern die Maximalbelastung, gemessen werden Stundenzenträume.

Es wird unterschieden in Gewerbelärm (max. 50 dB nachts zulässig) und Verkehrslärm (max. 45 dB nachts zulässig). Induziert wird der Lärm in diesem Fall beides Mal durch Fahrzeugbewegungen, innerhalb des Firmenareals gelten diese als Gewerbelärm, außerhalb auf den öffentlichen Verkehrsflächen als Verkehrslärm. Verkehrslärm ist mit 45 dB zulässiger Lautstärke niedriger angesetzt, wirkt sich konkret aber durch größere Nähe zum Gebäude mit höherer Überschreitung aus. Bei zulässiger Lautstärke von 45 dB und Maximalwert von 53,7 dB bei Haus Nr. 20 ergibt sich eine maximale Überschreitung von 8,7 dB.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete zur Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Gebäudefassaden dimensioniert. Zur Nachtzeit sind besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen. Außerdem haben an den betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wintergarten-, Fenstervorbau) zu erfolgen.

Die Grundrisse in Haus Nr. 20 wurden dahingehend geändert, dass keine Schlafräume nach Westen orientiert werden, sondern ausschließlich nach Süden bzw. Norden zu den durchgängigen Loggien hin, die ihrerseits eine Vollverglasung erhalten und somit als Schallpuffer dienen (Thema Wintergarten, vorgehängte Fassade). Die Be- und Entlüftung erfolgt in diesen Räumen mechanisch.

Für Haus Nr. 18 sind Überschreitungen bis max. 16,5 dB errechnet (max. 61,5 dB, zulässig 45 dB). Hier ist gewerbliche Nutzung geplant. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind entwurfstechnisch ebenfalls zu berücksichtigen.

Durch diese Festsetzungen sind trotz teilweiser hoher Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zur Nachtzeit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Bestand durch Gebäude, Hofflächen und Zufahrten fast vollständig versiegelt.

Gemäß Bestandskartierung im Januar 2015 befinden sich innerhalb der Bauflächen des Geltungsbereiches zwei Laubbäume:

- eine Sand-Birke westlich von Gebäude Kässbohrerstraße 18 sowie
- eine Kaukasische Flügelnuß östlich von Gebäude Kässbohrerstraße 20

innerhalb der Grünanlagen entlang der Großen Blau. Die im Plangebiet existierenden Laubbäume können aufgrund der erforderlichen Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Die Zielsetzung der grundlegenden Neugestaltung des Plangebietes mit einer verdichteten Bauweise rechtfertigt, dass der vorhandene Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches entfernt werden kann. Als Ersatz und in Abstimmung mit dem städtebaulich-architektonischen Konzept für die Neugestaltung sind Ersatzbaumpflanzungen durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen. Danach sind entlang der Kässbohrerstraße zur Aufwertung des Straßenraumes mindestens 3 neue Bäume zu pflan-

zen. Um auf funktionale und bautechnische Anforderungen reagieren zu können, sind Verschiebungen vom festgesetzten Standort zulässig. Über die 3 Straßenbäume hinaus sind weitere 9 Bäume (Baumdach) im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Kässbohrerstrasse 18 vorgesehen. Auf der Freifläche westlich vor dem Gebäude Kässbohrerstr. 20 ist die Pflanzung eines Solitärbaumes festgesetzt. Der Solitärbaum dient der gestalterischen Überleitung vom Stadtraum zu naturnahen Abschnitten der Blau und verleiht dem halböffentlichen Raum vor dem Gebäude durch Habitus, Größe und Blatt- bzw. Blüschmuck die gewünschte Prägung. Auf Grundstück 1662/6 wird auf Straßenbäume an der Grundstücksgrenze verzichtet, um Freiraum für eine bauliche Vorplatzsituation zu erhalten. Hier wirkt zudem auch der Baumbestand der nördlichen Grünflächen.

Aufgrund des Angrenzens des Plangebietes an öffentliche Grünflächen am Rand des Baugebietes im Norden wird vorsorglich auf die darin befindlichen Biotopfläche Nr. 176254210066 hingewiesen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterial wird in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche nicht genehmigt. Sollte es während der Baumaßnahmen zur Beschädigung der öffentlichen Grünflächen kommen, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen in den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Das Lagern von Boden ist auf öffentlichen Grünflächen nicht gestattet. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei Bauaktivitäten der Schutz angrenzender, bestehender und erhaltenswerter Bäume nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu erfolgen hat.

Von bestehenden und zum Erhalt vorgesehenen Bäumen ist bei Baumaßnahmen ein Abstand von einem Traufbereich plus 1,50 m von Baumkronenrand eingehalten werden. Im Wurzelbereich ist der Aushub von Hand erfolgen. Für Bäume die durch Baumaßnahmen entfallen oder geschädigt werden, ist nach durchzuführender Wertermittlung in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen ein Ersatz zu regeln.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Ausführungsmaßnahmen sind mit der Stadt Ulm, Abt. Grünflächen frühzeitig abzustimmen.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Auflagenstärke von pflanzfähigem Substrat getroffen.

6.8 Naturschutz / Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits dicht bebautes Stadtgebiet aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der nördlich vom Plangebiet liegenden Biotopfläche Nr. 176254210066 (Flächen entlang der Blau innerhalb der Grünanlagen) sind durch die Vorhaben des Bebauungsplan nicht zu erwarten.

6.9 Spezieller Artenschutz

Durch eine Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG verstoßen, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen. Der Plangeber eines Bebauungsplanes ist jedoch gehalten zu prüfen, ob der Vollzug des Planes ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote möglich ist. Solche Zugriffsverbote sind z. B.:

- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur

Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass durch die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierzu wird in den Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) integriert: Kling Consult, Krumbach: Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18 + 20“, Stand 7.04.2015 sowie „Ergänzende Stellungnahme zum Fachbeitrag saP vom 07.04.2015 mit Stand vom 28.07.2015.

Die Prüfung im Fachbeitrag Artenschutz erfolgt nach 2 Kartierungen von JAKOBUS, M., März 2015 (Kartierung von Baumhöhlen, Nestern und potenziellen Fledermausquartieren am Gebäude „Kässbohrerstraße 20“ und dem umliegenden Freigelände) sowie vom Juli 2015 (Kartierungen von Fledermäusen und Vögeln, insbesondere des Mauerseglers und an den Gebäuden „Kässbohrerstraße 18 + 20“ in Ulm).

Aufgrund der Vorgaben und Sachzwänge der Vorhabenplanung erfolgten die ersten Felderhebungen in den Wintermonaten, ein zweiter Erhebungsdurchgang erfolgte auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Mai, Juni und Juli 2015.

Im Ergebnis ist ein relevantes Vorkommen von anderen Arten, als Vögel und Fledermäuse auszuschließen. Bezüglich der Arten Vögel und Fledermäuse wurden keine Hinweise gefunden, dass das Plangebiet eine wesentliche Rolle hinsichtlich des Schutzes dieser Arten spielt, z. B. Auffinden von verlassenen Nestern brutplatztreuer Vögel, Auffinden von Kot- und Fraßspuren von Fledermäusen u. ä. (Hinweis: es wurde lediglich die Brut eines Haussperlings festgestellt).

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass zukünftig vor Durchführung von Baumaßnahmen Brutvögel Häuser oder Bäume im Plangebiet als Brutplatz nehmen oder Fledermäuse das Gebiet als Jagdrevier, Winterquartier, Tageschlafquartier oder Wochenstube nutzen.

Da ein Bebauungsplan keine dauerhafte Regelung zwingend vorgeben kann, daß Fäll-, Rodungs-, Abriss- oder wesentliche Baumaßnahmen stattfinden müssen und sich artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen in Verlauf von Jahren ändern können, regelt der Bebauungsplan die Durchführung von einer ökologischer Baubegleitung einschließlich vorheriger Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (vgl. Planzeichnung).

Im Fachbeitrag Artenschutz werden daher Vermeidungsmaßnahmen genannt (vgl. textliche Festsetzungen 1.11, Fachbeiträge), um sicherzustellen, dass beim Vollzug des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. Diese Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag konkretisiert. Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen unter Berücksichtigung sonstiger bauleitplanerischer Belange um: Ebenso sind 10 Jahre lang Monitoringmaßnahmen durchzuführen.

6.9.1. Vermeidungsmaßnahmen

- V1: 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.
- V2: Sollten Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, 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).

Durch die Vermeidungsmaßnahmen werden bei allen vom Vorhaben betroffene Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) sichergestellt, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Anderweitig zumutbare Alternativen hinsichtlich dem Standort und technischer Art sind aus Sicht des Plangebers nicht vorhanden (Nachnutzung einer vorhandenen Stadtbebauung).

6.9.2 Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen

- 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 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 Ersatzquartiere) und den Tieren in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) als vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung anzubieten. 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.
 - Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.
- 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.

6.9.3 Weitergehende Empfehlungen

Über die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen hinausgehend wird unter Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Nacherhebungen vom Mai bis Juli 2015 und der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde folgendes empfohlen:

- Pro Brutplatz-Verlust, Neuschaffung einer neuen Brutplatz-Möglichkeit für mehrere Vögel, hier z. B. Haussperlinge (z. B. „Nistkasten Sperlingskolonie“) in 2,5 m Mindesthöhe an Hauswänden oder Bäumen mit Flugloch-Exposition nach Südosten oder Osten sowie vorsorgliches Aufhängen von 3 Fledermausquartieren in der näheren Umgebung. Für die Baumaßnahme sollte eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die technische Ausführung der Ersatzquartiere ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.10 Geotechnik / Altlasten / Boden- und Wasserschutz

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist so weit wie möglich zu versickern.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überflutungsbereichs der Blau, d. h. außerhalb einer Bauverbotszone nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Auf folgende Sachverhalte und Maßnahmenerfordernisse bei nachfolgenden Planungsverfahren wird hingewiesen:

- Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Grundwasserstände können bauwerksrelevant sein, sofern eine Versickerung von Oberflächenwassern geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Für die geplanten Maßnahmen (Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.
- Auf dem Flurstück 1662/5 waren im Zeitraum von 1926 – 1978 ansässig: Kupferschmiede und Apparatebaubetrieb. Daher ist dieses Flurstück im Altlastenkataster unter Objekt Nr.00160 erfasst und mit A=Ausscheiden bewertet.
- Im Gebäude Kässbohrerstraße 18 befindet sich im Keller eine Tankanlage für Heizöl (33.500 l). Der Ausbau des Heizöltanks ist von einem Sachverständigen für Bodenverunreinigungen/Altlasten zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf den zukünftigen Grünflächen ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielflächen bzw. für Wohngebiete eingehalten werden.
- Sofern im Zuge des Aushubs bzw. der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt wird und somit eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist bei der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und § 93 Abs. 3 WG eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Binden Gründungs- oder Verbaumaßnahmen in das Grundwasser ein, so sind diese bei der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht unter Vorlage aussagekräftiger Unterlagen anzuzeigen.

6.11 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude im Plangebiet an das Fernwärmenetz der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) angeschlossen sind, z. B. Verlauf Hausanschlussleitung Gebäude K 20 im Bereich Tiefgarageneinfahrt. Bestehende Leitungen sind bedarfsweise umzuplanen.

6.12 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.

6.13 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Darin werden z. B. Regelungen getroffen zu

- Qualität und Ausführung von verkehrlichen Erschließungsanlagen/Zuwegungen
- Errichtung von Stellplätzen für Pkw und Fahrrädern
- Nutzungen und Anzahl Wohneinheiten in Gebäuden
- Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen sowie Werbeanlagen
- Baumschutz sowie Pflanz- und Pflegemaßnahmen
- Durchführungsverpflichtungen, z. B. auch ökologische Baubegleitung/Artenschutzmaßnahmen
- Kostenübernahmen

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	3.795 m ²	(100,0 %)
	davon: Mischgebiet (MI)	3.795 m ²	(100,0 %)

7.2 Maximale Grundfläche

Max. Fläche MI mit max. GRZ 0,6

$$\Rightarrow 3.795 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 2.277 \text{ m}^2$$

7.3 Maximale Geschossfläche

Max. Fläche MI mit max. GFZ 1,9

$$\Rightarrow 3.795 \text{ m}^2 \times 1,9 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 7.211 \text{ m}^2$$

7.4 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von dem Vorhabenträger gemäß aktueller Vorhabenplanung getragen.