

Planbereich	Plan-Nr.
<b>111.2</b>	<b>25</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“**

## **Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ulm, 18.10.2023

Bearbeitung:  
Kling Consult GmbH (KC)  
86381 Krumbach  
Ferdinand Kaiser, Stadtplaner

## **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Mischgebiet“ gem. § 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**

Die Vorhabenträgerin, die JV Grundstücks OHG, Ulm beabsichtigt, zwischen der Karlstraße, Neutorstraße, Wildstraße in Ulm neue Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion) zu errichten (Grundstücke Flst.-Nrn. 722/1, 722/2, 724, 724/6, 724/7, 804/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 456 (Neutorstraße), 722 (Wildstraße) und 804 (Karlstraße), jeweils Gemarkung Ulm). Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine innerstädtische Brachfläche, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Die vorliegende Vorhabenplanung hat ihren Ursprung in einer städtebaulich-hochbaulichen Planungskonkurrenz, welche im Sommer 2017 im Einvernehmen mit der Stadt Ulm ausgelobt wurde. Im Zuge eines Wechsels der Vorhabenträgerin sind an der Planung Änderungen vorgesehen, die durch den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mehr abgebildet werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ soll daher aufgehoben und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“ ersetzt werden. Für die Neubebauung liegt eine Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) vor.

Das Umfeld des Plangebiets unterliegt seit Jahren einem städtebaulichen Umbruch und dem Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur. Der vorliegende Bebauungsplan schafft Baurecht für die neue bauliche Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, mit einer höheren Nutzungsdichte und angemessener Gestaltung zur Einfügung der neuen Baustruktur in den Bestand.

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

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Intensivierung der Nutzungsdichte,
- Stärkung der Wohnfunktion in der erweiterten Innenstadt,
- Schließung offener Raumfluchten entlang Karlstraße, Neutorstraße und Wildstraße,
- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Neubaufassaden,
- Stärkung und langfristige Sicherung der lokalen Nahversorgungssituation,
- Einfügen der Neubaumaßnahmen in den Bestand.

### **2.2 Aufstellungsverfahren**

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

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 4.530 m<sup>2</sup>). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird

demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

- Plan Nr. 111.2 / 24 in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 29.06.2019

Der vorliegende Bebauungsplan hebt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Überschneidungsbereich auf und ersetzt diesen.

### **3. Planungsvorgaben**

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Jahr 2017 in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm eine städtebaulich-hochbauliche Planungskonkurrenz mit 6 Architekturbüros durchgeführt. Ein auf Basis der damaligen Planung weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

Vorgabe und Ergebnis der Planungskonkurrenz war die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes mit Schaffung eines hochwertigen, gemischt genutzten Quartiers zwischen der Karlstraße, Neutorstraße, Wildstraße und Bessererstraße in verdichteter Bauweise.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für einen Gebäudekomplex, der den Blockrand an der Karlstraße, Neutorstraße und Wildstraße vorwiegend durch Wohnnutzung und in den Erdgeschosszonen durch gewerbliche Nutzungen ergänzt. Die neu geplanten Gebäude stehen in einem engen städtebaulichen Blickbezug zum Ulmer Münster und weiteren Gebäuden der Stadtsilhouette. Dem Standort des Plangebietes kommt zudem die Funktion als Eingang in das derzeit im Umbruch befindliche Innenstadtareal zu. Zentrales Ziel der Bauleitplanung ist daher die Entwicklung eines harmonischen Gesamtkonzeptes (u.a. durch eine angemessene Gliederung der Baukörper), um das Einfügen der Gebäude in die gewachsene Struktur der Neustadt sicher zu stellen.

### **4. Angaben zum Bestand**

#### **4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im Ulmer Stadtteil Mitte im näheren Umfeld des Ulmer Hauptbahnhofes und weiteren Umfeld des historischen Stadtbereiches und ist damit Bestandteil der dicht bebauten, gründerzeitlichen Stadterweiterung aus dem Ende des 19. Jahrhunderts.

Das Plangebiet ist Teil des Baublocks, der durch die Karlstraße, die Neutorstraße, die Wildstraße und die Bessererstraße begrenzt wird. Die ursprüngliche Bebauung stellte sich als Gemengelage aus Wohngebäuden im Blockrand sowie kleingewerblichen Nutzungen in den Innenhöfen dar. Mittlerweile ist das Areal nur noch anteilig bebaut. Das direkte Umfeld ist im Osten und Süden entlang der Besserer- und der Wildstraße von 4 - 5 geschossigen Wohngebäuden im Blockrand sowie vereinzelt Kleingewerbe unterschiedlichster Branchen in den Erdgeschossen geprägt.

Auf dem zur Neubebauung vorgesehenen Areal existieren kaum Vegetationsstrukturen. Es handelt sich um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche mit anteiliger Bebauung entlang der Neutorstraße und der Wildstraße. Bei der Bebauung innerhalb der Grundstücke Flst-Nrn. 724/6 und 724/7 handelt es sich um 4-geschossige Wohnhäuser.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 477,6 m über NN. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.530 m<sup>2</sup> auf.

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die JV Grundstücks OHG ist Eigentümerin der Grundstücke Flst-Nrn. 722/1, 722/2, 724, 724/6, 724/7 und 804/9.

## 4.3 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- Westlich zwischen Neutorstraße und Gleisanlagen des Ulmer Hauptbahnhofs befindet sich das Theaterviertel. Dieses befindet sich momentan im Umbruch und soll im Rahmen des Masterplans Citybahnhof ebenfalls neugestaltet werden. Geplant ist ein städtisches Quartier mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe.
- Im Osten und Süden befinden sich 4- bis 5-geschossige Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnnutzung sowie untergeordneter Büro- und Gewerbenutzung) in Blockrandbauweise mit baulicher Nutzung auch in den Innenhofbereichen.
- Nördlich der Karlstraße befinden sich verschiedene Gebäudetypen vorwiegend für Büronutzungen, Dienstleistungen und Gewerbebetriebe sowie an der Ecke Karlstraße/Syrlinstraße ein Bürohochhaus mit Gastronomienutzung im Erdgeschoss.

Die im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Karlstraße erfüllt die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße (Teil der Bundesstraße B 19). Sie besitzt eine wesentliche Bedeutung für den innerstädtischen West-Ost-Durchgangsverkehr und verzeichnet ein relativ hohes Verkehrsaufkommen mit einem durchschnittlichen täglichen Gesamtverkehr von über 19.000 Kfz/24 h.

Entlang der im Westen angrenzenden Neutorstraße findet derzeit ein umfangreicher Ausbau der Verkehrsinfrastruktur statt. Hier verkehrt die neue Straßenbahnlinie 2. Diese verbindet die Wissenschaftsstadt auf dem Oberen Eselsberg mit dem Kuhberg. In der Neutorstraße, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, befindet sich eine Haltestelle der Linie 2.

## 5. Städtebauliche Neuordnung

Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden im Zuge der jetzt vorgesehenen Neubebauung durch die Vorhabenträgerin abgerissen.

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung, die als VEP in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet ist. Der VEP wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die geschlossene Blockrandbebauung mit angegliederter Innenhofbebauung fügt sich in die heterogene Höhenentwicklung der Umgebung ein. Die geschlossene, sechsgeschossige Bebauung entlang der Karl- und Neutorstraße schirmt die dahinterliegende Quartiersbebauung konsequent vor Einflüssen der beiden Verkehrsachsen Karl- und Neutorstraße ab und ergänzt das innerstädtische Straßenbild. Die Bebauung entlang der Wildstraße orientiert sich mit ihren fünf Geschossen an der Höhe der gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Mit einem viergeschossigen Gebäudeflügel setzt sich die Bebauung in das Blockinnere fort und gliedert den ruhigen Blockinnenhof. An der markanten Blockecke zwischen Karl- und Neutorstraße akzentuiert ein eingerückter, siebengeschossiger Kopfbau den Eingang in die Karlstraße und in das neue Areal.
- Die Erdgeschosszone, welche sich nahezu vollflächig unter dem begrünten Innenhof erstreckt, beinhaltet vorrangig gewerbliche Nutzungen. Hauptnutzer ist voraussichtlich ein Nahversorger (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dafür notwendige Lager- und Haustechnikbereiche, Personal- und Büroräume befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Der Eingang zum Nahversorgungsmarkt befindet sich an der Ecke Karlstraße/Neutorstraße. Der Markt wird zudem von der Straßenbahnlinie S 2 profitieren, da sich in unmittelbarer Nähe an der Neutorstraße eine Haltestelle

befindet. Ergänzt wird die gemischte Nutzung durch zusätzliche Gewerbeflächen im südlichen Grundstücksbereich für eine oder mehrere kleinere Nutzungseinheiten.

- Vorrangig dient das Vorhaben der Versorgung mit Wohnraum im Stadtgebiet. Daher ist in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung untergebracht.
- Es ist eine zweigeschossige Tiefgarage mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Wildstraße geplant. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die viel befahrene Karl- bzw. Neutorstraße ist zur Sicherstellung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit nicht möglich. Auf den zwei Tiefgaragenebenen befinden sich die baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze für Kunden und Wohnnutzungen.
- Der begrünte Innenhof befindet sich auf dem Deckel der gewerblich genutzten Erdgeschosszone. Der Innenhofbereich wird als vielfältig nutzbarer, qualitätsvoller Gartenhof gestaltet. Ergänzend zu den extensiv begrünten Flachdächern der Blockränder trägt die intensive Begrünung der Dachfläche im Innenhofbereich erheblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die Baumalleen entlang der Karl- und Neutorstraße werden im Zuge des Bauvorhabens bis an die Blockecke fortgesetzt.

## **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 Innenstadtlage des Plangebiets und fügt sich in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Um eine ausgewogene Nutzungsmischung sicherzustellen und um Störpotential im Gebiet zu vermeiden, werden die zulässigen Nutzungen nach BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

In Bezug zu dem zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> ist auch solch ein Betrieb zulässig, bei dem grundlegende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dieser aufgrund seiner betrieblichen und/oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist (vgl. Kapitel „Auswirkung des Einzelhandels“). Neben dem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes weitere Flächen für einen kleineren Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss vorgesehen. Dem geplanten Gebäudekomplex kommt aufgrund seiner Lage zudem die Funktion als Eingang in das

derzeit im Umbruch befindliche Innenstadtareal zu. Durch den Umbruch und die geplante Entwicklung des Stadtquartiers und dessen Umfeldes entsteht hier eine städtebaulich integrierte Lage, wodurch ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente nicht erforderlich ist.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, zum Schutz der Nachbarschaft und entsprechend der vorgesehenen Vorhabenplanung sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Bei heute üblichen Großtankstellen mit u. U. einem 24-Stunden-Betrieb sowie bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzer führen. Für Vergnügungsstätten bestehen gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm aus dem Jahr 2013 in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringerem Störpotential für die Umgebung.

Des Weiteren wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse eines innerstädtischen Quartiers und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Regelung erfolgt über die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (vgl. Planzeichnung). Das Plangebiet gehört zu dem historisch in der Gründerzeit bebauten Innenstadterweiterungsgebiet (hohe Baudichte mit Blockrandbebauung). Entsprechend sind bereits im Bestand der Umgebung Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO häufig überschritten. Mit der städtebaulichen Zielsetzung, die Neubebauung in die Eigenart des Quartiers einzufügen, die historische Blockrandbebauung zu ergänzen und die innerstädtische Nachverdichtung voranzutreiben, überschreitet die vorliegende Planung zwangsläufig die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO (z. B. Obergrenze max. Grund- und Geschossfläche). So beträgt die GRZ 1,0 und die GFZ 3,7. Die GFZ wird jedoch aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt. Ausgehend vom Erdgeschoss ergibt sich eine maximale Höhe der Gebäude von ca. 15,5 m bis ca. 24,7 m über Straßenniveau.

§ 17 Abs. 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die gebietspezifischen Obergrenzen von GRZ und GFZ zu überschreiten, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange der Umwelt berücksichtigt sind. Die gewählten Werte geben den Rahmen dafür, dass mit der Planung eine innenstadttadäquate, hohe Dichte erreicht wird. Diese Dichte spiegelt das städtebauliche Ziel wider, die Bebauung harmonisch in die städtebauliche Struktur der Umgebung einzubinden und dabei dem hohen Bedarf nach innerstädtischem Wohnraum zu begegnen. Die hohe Dichte dient ferner dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich u.a. durch intelligente Grundrisskonzeptionen und technische Ausstattungen sicherstellen.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Abstandsflächen**

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauungsstruktur wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche basiert auf dem VEP und wird mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baugrenze entlang der Karlstraße, Neutorstraße und Wildstraße sichert eine einheitliche Flucht für den neuen Blockrand. Die Bebauungsplansatzung lässt an den nach innen gerichteten Fassaden und in der Höhe einen Spielraum von je 15 cm zum Ausgleich von möglichen Bautoleranzen oder notwendiger Abweichungen im Zuge der Ausführungsplanung.

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

optimalen Gestaltung und Nutzung sind Terrassen, Fahrradstellplätze und Kinderspielplätze von dieser Festsetzung ausgenommen.

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. 24,7 m im nördlichen Bereich des Kopfbaus, max. ca. 21,5 m entlang der Neutorstraße, max. ca. 22,5 m im Bereich Ecke Neutorstraße/Wildstraße, max. ca. 18,5 m entlang der Wildstraße sowie ca. 15,5 m im südlichen Bereich der 4-geschossigen Bebauung, welche in den Innenhof hineinragt, auf.

Aufgrund dieser aus den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen resultierenden Gebäudehöhen können die in § 5 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe (für Mischgebiete) nicht in allen Bereichen vollumfänglich abgetragen werden. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit eröffnet, die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu reduzieren. Dies betrifft im Einzelnen folgende Bereiche:

- Nordöstliches Plangebiet, angrenzend an die Bestandsbebauung an der Karlstraße  
Die Abstandsfläche würde bei maximaler Ausnutzung des Festsetzungsrahmens die Grenze des Grundstückes Flst-Nr. 716/6 überschreiten. Durch die Möglichkeit der Abstandsflächenreduzierung und mit der den Bestand um ein Geschoss überragenden geplanten Bebauung wird die Möglichkeit geschaffen, im östlich angrenzenden Gebäude perspektivisch ein zusätzliches Geschoss auf den Bestand aufzusetzen. Die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung bleiben dabei gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.
- Blockinnenfläche  
Im Inneren des Plangebietes sind Gebäudeabschnitte des Neubauvorhabens untereinander betroffen. Bei maximaler Ausnutzung des Festsetzungsrahmens würden sich die Abstandsflächen überlagern. Die Abstandsflächenreduzierung sichert hier die angestrebte höhere Dichte. Es wurde bei der Organisation der Grundrisse und der Nutzungsbelegung im Zuge der Objektplanung darauf geachtet, dass die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet ist.
- Wildstraße  
Die Abstandsflächen vor den Südfassaden würde die Straßenmitte der Wildstraße überschreiten. Aufgrund der bereits vorliegenden höheren Dichte in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung der angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnbebauung ist eine Reduzierung der Abstandsflächen begründet. Die Erdgeschossbereiche der geplanten sowie der bestehenden Gebäude dienen nicht vorrangig der Wohnnutzung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten geschlossenen Bauweise ist an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in der Wildstraße (gemeinsame Grenze Flst-Nr. 722/1 zu 724/5) am Übergang zur bestehenden Blockrandbebauung eine Grenzbebauung zulässig. Abstandsflächen werden in diesem Fall nicht ausgelöst.

#### **6.4 Dachgestaltung**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich sowohl Gebäude mit Flachdächern als auch Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Begründet durch die Erfordernisse einer wirtschaftlichen Bauweise für moderne Wohnanlagen und der Ermöglichung von Dachflächennutzungen (z. B. Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung, Dachterrassen, für Staffelgeschosse) werden im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Flachdächer zugelassen. Diese sind aus Klimaschutzgründen sowie zur Anpassung an den Klimawandel extensiv zu begrünen. Eine Dachneigung von bis zu 5° (z. B. für den ordnungsgemäßen Einbau eines Dachgefälles) gilt noch als Flachdach. Durch den Bebauungsplan entsteht im gesamten Gebiet eine einheitliche Dachform.

## 6.5 Verkehrserschließung, Stellplätze

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine zweispurige Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der funktional untergeordneten Wildstraße. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die vielbefahrene Karl- oder Neutorstraße ist nicht geplant. Ein Rückstau im öffentlichen Verkehrsraum wird nicht ausgelöst, da auf Niveau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine Zufahrtsbeschränkung vorgesehen ist, die während der Öffnungszeiten des großflächigen Einzelhandels den Verkehrsfluss einschränkt.

Von der Wildstraße aus erfolgt auch die Anlieferung des Nahversorgermarktes. Die Lieferzone selbst ist in das Bauvorhaben integriert, um den Verkehr in der Wildstraße nicht zu behindern. Die Lieferzone ist eingehaust und mit einem Tor verschlossen.

Die Wildstraße ist bisher nur von der Bessererstraße in Richtung Neutorstraße befahrbar. Geplant ist, die Einbahnregelung in der Wildstraße bis auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt aufzuheben, um die Zufahrt über die Neutorstraße zu ermöglichen, jedoch einen Schleichverkehr über die Bessererstraße zur Karlstraße zu verhindern.

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

Der ruhende Verkehr wird in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Der Stellplatzbedarf für PKW sowie Fahrräder ist in der Regel gemäß § 37 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze zu ermitteln. Abweichend hiervon setzt der Bebauungsplan einen reduzierten Stellplatzschlüssel fest. Durch die Reduzierung wird dem verminderten Stellplatzbedarf aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe zu den ÖPNV-Haltestellen und der nur geringen fußläufigen Entfernung zum Hauptbahnhof Ulm mit zentralem Omnibusbahnhof (ZOB) und zur Innenstadt Rechnung getragen. Untersuchungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zeigen seit Jahren, dass in den Kernstädten die Nutzung des ÖPNV zunimmt. Zudem werden vorliegend vermehrt kleine Wohnungen mit einem geringeren Stellplatzbedarf errichtet.

Fahrräder können in den Wohnungen zugeordneten Abstellräumen untergebracht werden. Weitere oberirdische Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner, Besucher und Kunden des Einzelhandels werden in den Zugangsbereichen angeordnet.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine fast vegetationslose, geschotterte, vormals baulich genutzte Brachfläche mit anteilig bestehender Bebauung entlang der Neutorstraße (2 Bestandsgebäude).

Folgende freiraumbezogene, grünordnerische und naturschutzfachliche Zielvorstellungen werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Erhöhung des Anteils von Grün im innenstädtischen Bereich, insbesondere in Blockinnenbereichen
- Schaffung eines begrünten Innenhofes, Baumneupflanzungen
- Festsetzung Artenliste mit standortgerechten Gehölzen
- extensive Begrünung von Dachflächen

Die getroffenen Festsetzungen sichern die Anforderungen an Baumneupflanzungen sowie die Mindestqualität für Pflanzsubstrate für Pflanzmaßnahmen auf Tiefgaragen sowie den auf dem Erdgeschoss liegendem Innenhof und auf Dachflächen.

## 6.7 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

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

## 6.8 Spezieller Artenschutz

Zur Integration in den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt („Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“, Kling Consult, Krumbach vom 26.06.2018).

Der „Fachbeitrag Artenschutz“ stellt fest, inwieweit sich das Vorhaben bzw. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hierfür hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

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

Bei den Begehungen des Plangebietes wurden keine Hinweise (Kotspuren, Fraßplätze o. ä.) auf Fledermaus-Quartiere vorgefunden, jedoch konnte eine potenzielle Eignung bei wenigen Strukturen nicht ganz ausgeschlossen werden (Gebäude der ehemaligen Schreinerei Flur-Nr. 722/2 und 722/1).

Ein Vorkommen von einzelnen Fledermausarten in kleinen Hohlräumen, Spalten, hinter Fassadenbekleidungen konnte bei holzverkleideten Außenfassaden von Gebäuden der ehemaligen Schreinerei (Flur-Nr. 722/2 und 722/1) nicht völlig ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden daher Vorgaben zum Abriss der ehem. Schreinerei (Flur-Nrn. 722/1 und 722/2) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ festgesetzt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Schreinerei ordnungsgemäß abgerissen. Eine Schädigung oder Störung von betroffenen Arten ist daher durch das vorliegende Vorhaben nicht zu erwarten. Entsprechend sind für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Aus Vorsorgegründen ist dennoch folgende Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt:

**V1:** An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Vor dem Abriss verbliebener Gebäude sind die Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Hinweise zum Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu überprüfen, insbesondere Mehlschwalben, Mauersegler und Fledermäuse.

## 6.9 Auswirkungen des Einzelhandels

Im Erdgeschoss des geplanten Bauvorhabens soll ein Lebensmittelmarkt (inkl. integriertem Bäcker) mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) realisiert werden. Zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ulm sowie den § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Verträglichkeitsprüfung Ansiedlung

Lebensmittelmarkt Karlstraße/Neutorstraße, STADT ULM, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg vom 27.07.2018). Untersucht wurde dabei eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Vorhaben wird die Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> geringfügig überschritten (neu: 1.500 m<sup>2</sup>). Der Gutachter kommt in der Untersuchung von 2018 zu folgendem Ergebnis:

- Dem geplanten Lebensmittelmarkt kann eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der umliegenden Stadtquartiere attestiert werden. Die geplante Ansiedlung wird zur Stärkung und langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgungssituation daher als grundsätzlich sinnvoll erachtet. Vom Vorhaben sind in der geplanten Größenordnung (bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den sich ergebenden bzw. im Worst-Case-Ansatz anzunehmenden Umsatzumverteilungen und den daraus abzuleitenden Auswirkungen keine nicht vertretbaren wirtschaftlichen oder gar städtebaulich relevanten Negativeffekte auf die Betriebe bzw. die Versorgungsfunktion der aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche in Ulm zu erwarten. Weder die im Einzugsgebiet bzw. in der Wirkungszone liegenden zentralen Versorgungsbereiche noch die außerhalb davon liegenden zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst werden. Das Vorhaben lässt darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' annehmen. So wird sich das Vorhaben aus städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Sicht nicht negativ auf die weiteren Lebensmittelanbieter/-strukturen auswirken, denen ergänzend zu den Zentren/zentralen Versorgungsbereichen konzeptionell eine wichtige Nahversorgungsfunktion eingeräumt wird.
- In Hinblick auf die Kriterien des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO lassen sich aus Einzelhandelsicht bzw. aus städtebaulicher Sicht keine durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben ausgelösten, wesentlichen Negative Auswirkungen auf die Zentren/zentralen Versorgungsbereiche bzw. auf wichtige Nahversorgungsstandorte in Ulm oder im Umland erwarten.
- Der geplante Einzelhandelsbetrieb ist aufgrund seiner betrieblichen bzw. der städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (Sondergebiete) anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen. Es liegt hier nicht die typische Konstellation eines großen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten vor. Der geplante Einzelhandelsbetrieb ist vielmehr ein der Nah-/Grundversorgung dienender Betrieb, welcher eine Nahversorgungsbedeutung und keine über die Nahversorgung hinausreichende Zentren-/Innenstadtrelevanz aufweist. Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und zur Stärkung/Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung geeignet. Verkehrsaufkommen, Einhaltung des Immissionsschutzes sowie das Fehlen negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt werden, städtebaulichen Anforderungen entsprechend, eingehalten. Damit kommt vorliegend die 'Atypik' des Betriebes in Betracht. D.h. der geplante Einzelhandelsbetrieb unterliegt aufgrund seiner spezifischen Fallkonstellation nicht der "quasi automatischen" Zuordnung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO – mit dessen Erfordernissen der Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Da zudem keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens bzw. auch darüber hinaus zu erwarten sind, kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als widerlegt angesehen werden. Somit bedarf der geplante Einzelhandelsbetrieb, trotz seiner Großflächigkeit und der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze, nicht zwingend der Ausweisung eines Sondergebietes.
- Das Lebensmittelmarkt-Vorhaben kann auch die raumordnerischen Anforderungen an einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg erfüllen.
- Ergänzend zu v. g. Gutachten von 2018 wurde ein Nachtrag im Hinblick auf einen weiteren Betreiber beigefügt. Weiterhin ergänzend zum Gutachten 2018 ist eine Stellungnahme zur vergrößerten VK von 1.500 m<sup>2</sup> erstellt worden (vgl. Anlagen).

Zusammenfassend bewertet, kann das Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Standortbereich Karlstraße/Neutorstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den

städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und in allen geplanten/geprüften Größenordnungen als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente ist aufgrund der integrierten Lage nicht erforderlich.

### **6.10 Verkehrsaufkommen**

Zur Beurteilung der durch das Bauvorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung wurde eine Verkehrserzeugungsrechnung durchgeführt („Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Karlstraße / Neutorstraße in Ulm“ von Brenner Bernard Ingenieure GmbH vom 07.06.2021). Die ermittelten Daten wurden als Grundlage für die weiteren Berechnungen zum Schallschutz zur Verfügung gestellt. Das Verkehrsgutachten geht von einer bis zu 4-geschossigen Tiefgarage aus. Das aktuelle Vorhaben sieht jedoch nur zwei Untergeschosse vor, so dass es zu einer Verringerung der angenommenen Stellplätze und einer damit einhergehenden geringeren Verkehrsbelastung kommt. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

- Aufgrund der integrierten städtischen Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV werden voraussichtlich maximal 50 % der Wege mit dem Pkw zurückgelegt.
- Durch die Wohnnutzung kann von insgesamt knapp 360 Kfz-Fahrten am Tag ausgegangen werden. Für den geplanten Nahversorgermarkt wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 810 Fahrten am Tag angenommen.
- Die neuen Nutzungen erreichen somit ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.170 Kfz/24h. Das Mehr an Verkehrsaufkommen verteilt sich auf das bestehende Straßennetz. Das Gesamtniveau in der Wildstraße und der Bessererstraße bleibt jedoch weiterhin gering.

### **6.11 Immissionsschutz Verkehrslärm**

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Straßen, die z. T. die Funktion innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen erfüllen. Nachdem der Bebauungsplan u. a. dem Zweck dient, Baurecht für eine neue Wohnnutzung eines zurzeit anders genutzten Areals zu schaffen, wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bzgl. Verkehrslärmimmissionen erstellt (Schallgutachten Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 08.06.2021) zur Beurteilung der Straßen- und Straßenbahnverkehrslärmimmissionen.

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

- Die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Straßenbahnverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten Wohngebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.
- Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse unerlässlich sind.
- Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für „Mischgebiete“ sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

- Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.
- Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

### 6.12 Immissionsschutz Gewerbelärm

Im Rahmen des gegenständlichen Bauprojekts ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Aufgrund der schützenswerten Nutzungen (Wohngebäude) im direkten Umfeld zur Anlieferung bzw. Tiefgargenzufahrt südlich der Wildstraße wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bezüglich Gewerbelärm (TA Lärm) erstellt (Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 14.06.2022).

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

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

### 6.13 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte: Als Wildstraße 3, Druckerei (Flächen-Nr. 00292-000) und AS Wildstraße 5/1, Schreinerei (Flächen-Nr. 01271-000). Im Zuge eines vorausgegangenen Grundstückserwerbs der Flur-Nr. 722/1 und 722/2 wurden Erkundungen zum Vorhandensein möglicher Altablagerungen durchgeführt (BV 619 Neutorstraße Altlastenuntersuchung Wildstraße Nr. 5 und 5/1, Stadt Ulm, Realgrund AG vom Kling Consult, Krumbach 09.12.2016). Aufgrund der ehemaligen Nutzungen (Schreinerei/Verarbeitung von Eisen-/Blech-Metallwaren, Kfz-Betrieb, Lackiererei) sind die Böden in diesem Bereich als „b“ – entsorgungsrelevant – klassifiziert. Die Erkenntnisse der Untersuchung ergeben eine Einstufung der Böden gemäß LAGA zwischen den Zuordnungswerten Z 1.1 und Z 2. Im Gutachten wird darauf eingegangen, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens die Auffüllungen aufgrund des Aushubs für die Tiefgarage weitgehend entfernt werden. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung ist ein entsprechendes Entsorgungskonzept vor Beginn der Aushubarbeiten mit der Abt. Umweltrecht der Stadt Ulm abzustimmen.

Zu dem Altstandort 00292-000 liegt der unteren Altlastenbehörde ein Altlastengutachten von 2011 vor. Dabei wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt, die auf die ehemalige gewerbliche

Nutzung zurückzuführen waren. In den angetroffenen Auffüllungen wurden jedoch deutlich erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere von PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Beide Altstandorte sind nicht als Altlastenverdachtsflächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es besteht bei beiden Altstandorten kein Handlungsbedarf von Seiten der Altlastenbearbeitung (Bewertung A für 00292-000 und B – Entsorgungsrelevanz für 01271-000, jeweils auf Beweinsniveau 1).

Auf dem Grundstück Karlstraße 1, einem ehemaligen Gaswerk besteht eine bekannte Boden- und Grundwasserverunreinigung. Im direkten Umfeld und im Grundwasserabstrom sind im Grundwasser gaswerkstypische Schadstoffe vorhanden, die durch ein Grundwassermonitoring überwacht werden.

Sofern im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung bzw. eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist durch geeignete Maßnahmen eine Verschlechterung der derzeitigen hydrogeologischen Verhältnisse sowie eine Verschleppung der bekannten Grundwasserverunreinigung zu verhindern. Der Eingriff in den Boden und eine ggf. erforderliche Grundwasserentnahme ist daher frühzeitig mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen. Sollten bei einer Grundwasserentnahme die Einleitungsgrenzwerte in den öffentlichen Kanal nicht eingehalten werden, ist ggf. vor der Einleitung eine Reinigungsanlage (z. B. Absetzbecken, Aktivkohle) zu installieren.

#### **6.14 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

#### **6.15 Geotechnik/Boden- und Wasserschutz**

Zur Beurteilung des Baugrunds innerhalb des Plangebietes liegt für ein früher beabsichtigtes und dann nicht weiter verfolgtes Hotelprojekt ein Baugrundgutachten „Hotelanlage, Wohnanlage Karlstraße/Neutorstraße, Ulm Realgrund AG“ Kling Consult GmbH vom 22.08.2011 vor.

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

#### **6.16 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.

#### **6.17 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.

## 6.18 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 und für Werbeanlagen definiert.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	4.526 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
	davon: Mischgebiet (MI)	3.819 m <sup>2</sup>	(84,4 %)
	davon: Öffentliche Verkehrsfläche	707 m <sup>2</sup>	(15,6%)

### 7.2 Maximale Grundfläche

<u>Max. Fläche MI mit max. GRZ 1,0</u>	3.819 m <sup>2</sup>
⇒ 3.823 m <sup>2</sup> x 1,0 (m <sup>2</sup> ) =	3.819 m <sup>2</sup>

### 7.3 Maximale Geschossfläche

<u>Max. Fläche MI mit max. GFZ 3,7</u>	3.823 m <sup>2</sup>
⇒ 3.819 m <sup>2</sup> x 3,7 (m <sup>2</sup> ) =	14.130 m <sup>2</sup>

### 7.4 Kostenangaben

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