

Planbereich	Plan Nr.
141.2	26

Stadt Ulm Stadtteil Westen  
Bebauungsplan „Söflinger Straße - Kässbohrerstraße“

## Begründung

Ulm, 05.03.2019

Bearbeitung:  
Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „gewerbliche Bauflächen (Bestand)“ dar.

Im Umfeld und städtebaulichen Kontext der Plangebietsfläche stellt der Flächennutzungsplan direkt angrenzend im Norden und Westen Fläche für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung Verkehrsbetriebe dar. Darüber hinaus stellt er weiter im Westen Mischgebietsnutzungen dar, gleichfalls im Süden, wobei hier Wohnnutzungen bei Weitem überwiegen. Im Osten ist gewerbliche Baufläche im Bestand abgebildet.

Städtebaulich-historischer Hintergrund dieser Darstellungen ist die Heterogenität des Stadtteils Weststadt mit einem Neben- und Miteinander diverser Nutzungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der nördliche Teilbereich als "eingeschränktes Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) und der südliche Teilbereich als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO) festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht. Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich mit Mischgebiet daher nach § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Auf die übergeordneten, nachfolgend näher erläuterten Planungsziele wird verwiesen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet, welches im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ liegt, gelten einfache Bebauungspläne von 1907, 1911 bzw. 1923, die neben einer straßenseitigen Baulinie sowie dem Verweis auf die Staffel I bzw. Staffel II der Ulmer Staffelbauordnung keine weiteren Festsetzungen, insbesondere nicht zur Art der baulichen Nutzung enthalten. Die planungsrechtliche Beurteilung für Vorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

Aufgrund der bestehenden und der geplanten Nutzungsstrukturen bestehen städtebaulich-funktionale Spannungen, die es erfordern, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung planungsrechtliche Festsetzungen mittels eines Bebauungsplanes getroffen werden.

Seit einigen Jahren findet ein struktureller Wandel im Bereich nördlich der Söflinger Straße statt. Im Herbst 2015 wurde ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen, der am Ende der Kässbohrerstraße auf einem ehemals (weit überwiegend) klassisch gewerblich genutzten Areals den Umbau und die Neuerrichtung von Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung sowie Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzungen vorsieht. Weiter östlich von diesem Vorhaben entstand bereits 2013/ 2014 an der Engelbergstraße eine Wohnanlage auf einer gewerblichen Konversionsfläche.

Entsprechend der wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt Ulm sowie den Zielen der Sanierung (siehe Punkt 4.1) ist für den Planbereich entlang der Söflinger Straße ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Damit kann ein weiterer Baustein für die Entwicklung und Stärkung der Weststadt als innenstadtnaher, urbaner Stadtteil entwickelt werden.

Der Teil des Plangebietes entlang der Söflinger Straße und Söflinger Straße / Ecke Kässbohrerstraße soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Auf dem westlichen Grundstück Söflinger Straße 128/1 im Plangebiet befindet sich ein kleiner Schlosserei- und Metallbaubetrieb, auf dem daran südlich direkt angrenzenden Grundstück Söflinger Straße 128 befindet sich

ein Wohnhaus. Hier besteht bereits heute im Bestand eine für die Weststadt typische Mischgebietsnutzung. Mit dem Erwerb der Grundstücke Söflinger Straße 120 und 124 durch die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) konkretisiert sich nun die Möglichkeit der Umsetzung der Ziele der Stadt Ulm sowohl zum Erhalt und der strukturellen Verbesserung des bisher kleinflächigen Lebensmitteldiscounters durch Erweiterung der Verkaufsflächen als Nahversorger (siehe Punkt 4.3) und gleichzeitig zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum einschließlich gefördertem Wohnraum (Beschlüsse Wohnungsdebatte GD 090/16) in den darüber liegenden Geschossen. Die UWS hat im Sommer 2017 eine Mehrfachbeauftragung mit 7 Architekturbüros durchgeführt. Der Entwurf des Architekturbüro Dorner-Matt, Bregenz wird der weiteren Projektplanung zugrunde gelegt.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes, welches das Grundstück Kässbohrerstraße 9 mit bestehenden, nicht wesentlich emittierenden gewerblichen Nutzungen umfasst, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Gliederung des Planbereichs wird einem Planungskonflikt zwischen Gewerbearealen mit störenden bzw. wesentlich störenden Nutzungen im Norden und Wohnnutzungen im Mischgebiet sowie den südlich der Söflinger Straße gelegenen Wohnquartieren mit Geschosswohnungsbauten planerisch begegnet. In den vergangenen Jahren bestanden verschiedene Nutzungsanfragen für das Grundstück Kässbohrerstraße 9 hinsichtlich der Erweiterung der bestehenden Spielhallen, aber auch der gewerblichen Zimmervermietung (Bordell). Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm (siehe Punkt 4.2) ist es notwendig, für das gesamte Plangebiet Festsetzungen zu treffen, um entwicklungshemmende Nutzungen planungsrechtlich auszuschließen.

### 3. Angaben zur Lage und zum Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zwischen der Ulmer Innenstadt und Ulm-Söflingen gelegenen Stadtteil "Weststadt", an der Ecke Söflinger Straße / Kässbohrerstrasse.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 1656, 1656/ 1, 1656/ 2, 1656/ 3, 1657 und einen Teilbereich von 1664 Kässbohrerstraße) sowie 3058 (Söflinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Die Weststadt entstand im Zusammenhang mit der Industrialisierung der Stadt im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Die Struktur ist von einem Neben- und Miteinander von gewerblich genutzten Quartieren und Wohnbauquartieren geprägt. Seit den letzten Jahrzehnten vollzieht sich ein Wandel in der Weststadt durch klein- und großflächige Konversionen ehemals rein gewerblich genutzter Areale in gemischt genutzte Quartiere.

Das im Geltungsbereich liegende Plangebiet ist bebaut und liegt in einem Bereich, der von funktionaler Heterogenität geprägt ist.

Auf dem Grundstück Söflinger Straße 120 befinden sich ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (Netto), Vereinsräume sowie ein Imbissladen. Kleinflächiges, nicht-störendes Gewerbe, wie eine Agentur für Werbung und Werbetechnik, ein Kleingewerbe für Entrümpelung und Umzüge, ein Verlagsraum sowie ein Geschäft für Autokosmetik sind auf dem Grundstück Söflinger Straße 124 vorzufinden. Die UWS ist Eigentümerin der beiden Grundstücke und plant einen Abriss und eine Neubebauung des Areals. Auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 9 sind ein bordellartiger Gewerbebetrieb mit 6 Zimmern, 2 nicht-kerngebietstypische Spielhallen sowie ein Autolackierfachbetrieb und ein Raumausstatter angesiedelt. Teilbereiche werden als Lagerräume genutzt. Auf dem Grundstück Söflinger Straße 128 befindet sich ein Wohnhaus und auf dem Grundstück Söflinger Straße 128/1 besteht ein kleiner Schlosserei- und Metallbaubetrieb mit Wohnnutzung im Obergeschoss.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung gestaltet sich wie folgt:

- Im Norden und Westen grenzt das Betriebsareal der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) an. Nördlich des Plangebietes befinden sich offene und geschlossene, eingeschossige Hallenbauten für die Betriebsfahrzeuge. Direkt westlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz der

SWU, wobei der Bereich, der unmittelbar an der Söflinger Straße gelegen ist, derzeit unbebaut ist. Hier besteht ein qualifizierter Bebauungsplan, der eine geschlossene Bebauung in Fortführung der Wohnbebauung Söflinger Straße 134 – 138 vorsieht. Neben Gemeinbedarfsnutzungen nach § 9 Abs. 5 BauNVO sind als Ausnahme Nutzungsarten nach § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

- Südlich der Söflinger Straße befinden sich Geschosswohnungsbauten, zum großen Teil im Bestand von Wohnungsbaugesellschaften.
- Östlich der Kässbohrerstraße befindet sich das ehemalige AEG-Telefunken Röhrenwerk. Der ehemalige Produktionsstandort ist heute ein Gewerbepark mit mehr als 40 Unternehmen diverser Branchen von Softwareunternehmen, Elektronikherstellern, Forschungs- und Laboreinrichtungen sowie verschiedenen Dienstleistungsunternehmen bis hin zur Kriminalpolizeidirektion Ulm.
- Die Kässbohrerstraße stellt neben der Lindenstraße eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung, gerade für die Bewohnerschaft der Söflinger Straße zum ca. 300m nördlich gelegenen Naherholungsraum „Blauinsel“, welcher mit erheblichen kommunalen Mitteln in den letzten Jahren aufgewertet wurde, und dem dort befindlichen Jugendhaus dar.
- Auf dem direkt an die Kässbohrerstraße 9 angrenzenden Grundstück Kässbohrerstraße 13 befinden sich Bildungseinrichtungen des Beruflichen Fortbildungszentrums der Bayerischen Wirtschaft und der Gesellschaft zur Förderung beruflicher und sozialer Integration. In der Lindenstraße 31/1 liegt die freie evangelische Schule. Eine Kindertagesstätte befindet sich im Jugendhaus auf der Blauinsel.

Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere auch an die Straßenbahnlinie 1, über den nahegelegenen Theodor-Heuss-Platz angebunden.

#### **4. Übergeordnete Planungsziele**

##### **4.1 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Weststadt II“.

Mit der Satzung über die förmliche Festlegung gemäß § 142 BauGB wurden am 16.11.2011 die im Plangebiet liegenden Grundstücke in das Sanierungsgebiet (ehemals Sanierungsgebiet Weststadt – Soziale Stadt) mit aufgenommen, da in dem Bereich städtebauliche Missstände vorliegen, die durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen.

Allgemeine Ziele der Sanierung sind der Erhalt und die nachhaltige Sicherung der Weststadt als innenstadtnahes Wohnquartier. Vorhandene Missstände wie das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen und ein unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld gilt es durch Entflechtung unverträglicher Gemengelage sowie einer Verbesserung der öffentlichen und privaten Räume bzgl. ihrer Ausstattung, Annehmlichkeit und Sicherheit zu beheben.

Neben den für den Geltungsbereich geltenden allgemeinen Sanierungszielen, ist für die direkt nördlich an die Söflinger Straße angrenzenden Grundstücke im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet "Weststadt II" als konkretes Sanierungsziel die Umwandlung bisher gewerblich genutzter Flächen in ein gemischt genutztes Gebiet mit kleinflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie einem hohem Wohnanteil definiert.

Derzeit läuft die Planung zur Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums der Bauhoferstraße, beauftragt durch die SAN. Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Strukturierung des Straßenraums mit der Neuanlage von Stellplätzen und neuen Baumstandorten ist 2020 beabsichtigt.

## 4.2 Vergnügungstättenkonzept

Am 26.02.2013 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Baurecht des Gemeinderates der Stadt Ulm das Vergnügungstättenkonzept für Ulm beschlossen. Die Verwaltung wurde zugleich beauftragt, die Konzeption durch entsprechende Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Discotheken wurden gutachterlich zwei Zulässigkeitsbereiche definiert. Zum Einen sind dies im Innenstadtbereich die strukturstarke Lagen um die Bahnhofs- und Hirschstraße, wobei eine vertikale Gliederung (Zulässigkeit nur im UG und 1.OG) festgelegt wurde und zum Anderen der Bereich der Blaubeurer Straße. Zudem wurde für Discotheken für den übrigen Stadtbereich definiert, dass diese ausnahmsweise in sich hierfür eignenden Kerngebieten zulässig sind.

Im Gutachten zum Vergnügungstättenkonzept von Dr. Acocella wurde der Standort Kässbohrerstraße 9 erfasst und Konfliktpotential ermittelt. Dieses besteht bezüglich der Gefahr einer Konzentration von Vergnügungstätten in der Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie bodenrechtliche Spannungen bezüglich angrenzender gewerblicher Flächen. Außerdem wird eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeit des Stadtteilzentrums gesehen.

## 4.3 Kommunales Märktekonzept

Im Kommunalen Märktekonzept (GD 152/13), welches im Ulmer Gemeinderat am 07.05.2013 beschlossen wurde, wird für den zentralen Versorgungsbereich "Weststadt/ Magirusstraße" (D-Zentrum) festgestellt, dass dieser einem räumlichen, funktionalen und städtebaulichen Entwicklungsprozess unterliegt und das Stadtquartier derzeit und zukünftig einen Wohnungsbauschwerpunkt darstellt, so dass mit weiteren Einwohnerzuwächsen zu rechnen ist. Daher soll der Versorgungsbereich funktional aufgewertet und räumlich gesehen zukünftig ausgedehnt werden. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dehnt sich bis zur Kässbohrerstraße hin aus und umfasst die Teilfläche des Plangebietes mit den Grundstücken Söflinger Straße 120, 124, 128 und 128/1. Ein Ziel für die zentralen Versorgungsbereiche ist der Erhalt und die Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung, wobei bei Angebotsvergrößerungen auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten ist. Für den Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel wird gutachterlich festgestellt, dass dieser unterhalb der Großflächigkeit auch in den sonstigen, zentralen Versorgungsbereichen (C- und D-Zentren) zulässig ist. Weiterhin ist nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

## 4.4 Gewerbebestategie

Am 27.06.2017 wurde im Gemeinderat die "Handlungsstrategie Gewerbe" beschlossen (GD 185/17). Zum einen sollen bestehende Gewerbegebiete erhalten und ggfs. weiterentwickelt werden, zum anderen ist in gemischt genutzten Gebieten (sog. Gemengelagen) der Anteil an gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Ferner gilt es, wohnumfeldverträgliches Gewerbe in das Wohnumfeld zu bringen, für welches Mischnutzung propagiert wird. Auf gewerblichen Konversionsarealen sollen abhängig von Lage und Einbindung anteilig Flächen für Gewerbe/ Dienstleistung vorgehalten werden.

## 5. Planinhalt und Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1656, 1656/ 1, 1656/ 2, 1656/ 3, 1657 und einen Teilbereich von 1664 (Kässbohrerstraße) sowie 3058 (Söflinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Für den genannten Geltungsbereich existieren einfache Bebauungspläne, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist. Diese richtet sich derzeit nach § 34 BauGB, also der Einfügung in die Umgebung.

In Hinblick auf eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist es u.a. notwendig, den Gebietscharakter festzusetzen. Entsprechend der unter Punkt 2 und 4 aufgeführten Planungsziele wird die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie im südlichen Teilbereich als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung der zwei Gebietstypen wird sowohl auf die vorhandene Heterogenität im Plangebiet und in dessen Umfeld reagiert als auch die Umsetzung der übergeordneten Planungsziele der Stadt Ulm und somit eine geordnete, nachhaltige Entwicklung ermöglicht.

#### 5.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)

Im nördlichen Planbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Der Festsetzungskatalog entspricht den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Sanierung und der Gewerbebestrahlung der Stadt Ulm. Das „faktisch bestehende“ Gewerbegebiet kann damit erhalten und weiterentwickelt werden. Zur Entflechtung der Gemengelage erfolgt eine Einschränkung auf gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Tankstellen

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für heute übliche 24-Stunden-Betriebe von Tankstellen bestehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte. Ebenso bestehen für Vergnügungsstätten in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm, welches der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe stellen wegen der typischerweise damit verbundenen Auswirkungen („milieubedingte Unruhe“) regelmäßig eine das Wohnen wesentlich störende Nutzung dar. Im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers im südlichen Planbereich (siehe Punkt 5.1.2) sind diese Nutzungen auszuschließen.

Legal bestehende, aber künftig im Plangebiet unzulässige Nutzungen genießen jedoch im Rahmen erteilter Baugenehmigungen baurechtlichen Bestandsschutz. Ggf. abweichende Regelungen sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften insbesondere des Gewerbe- und Glücksspielrechts bleiben hiervon unberührt.

### 5.1.2 Mischgebiet (MI)

Im südlichen Planbereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten innerstädtischen Lage des Plangebiets als straßenbegleitende Bebauung entlang der Söflinger Straße und fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Um eine ausgewogene Nutzungsmischung sicherzustellen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzung ab 1.OG
- Einzelhandelsbetriebe, sofern großflächig jedoch beschränkt auf einen Betrieb mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup>
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Hinsichtlich des zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/ Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> ist nur 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. Punkt 5.8 „Auswirkung des Einzelhandels“).

Um Störpotential im Gebiet zu vermeiden, sind abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung
- Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstige Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, zum Schutz der Nachbarschaft und entsprechend dem Ziel, ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil zu entwickeln, 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. Für Gartenbaubetriebe ist der Planbereich gänzlich ungeeignet.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung der Erfordernisse eines urbanen 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).

Mit der städtebaulichen Zielsetzung, die historische Blockrandbebauung entlang der Söflinger Straße zu ergänzen und eine innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen, überschreitet die vorliegende Planung mit einer GRZ von 0,85 die Obergrenzen für die maximale Grundfläche gem. § 17 Abs.1 BauNVO im Mischgebiet. Damit wird auch die GFZ, die aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt wird, im Mischgebiet deutlich überschritten. Ebenso kann eine Überschreitung der GFZ im eingeschränkten Gewerbegebiet erfolgen.

§ 17 Abs. 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die gebietsspezifischen Obergrenzen von GRZ und GFZ zu überschreiten, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange der Umwelt berücksichtigt sind.

Die für das Mischgebiet gewählten Werte geben den Rahmen dafür, dass mit der Planung eine innenstadtadäquate, hohe Dichte erreicht wird. Diese Dichte spiegelt das städtebauliche Ziel wieder, die Bebauung in die städtebauliche Struktur der Umgebung einzubinden, die Nahversorgung durch ausreichend zusammenhängende Flächen für einen Lebensmittelmarkt zu sichern und gleichzeitig dem hohen Bedarf im Mischgebiet nach innerstädtischen 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.

Die gewählten Werte für das eingeschränkte Gewerbegebiet ermöglichen eine dem Standort adäquate, gewerbliche Innenentwicklung. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden; anstatt neue Flächen zu erschließen, in Bestandsarealen eine höhere Dichte zu ermöglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen inkl. Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Hintergrund der Überschreitung ist die städtebauliche Zielsetzung, eine der innerstädtischen Lage angemessene, dichte Bebauung zu entwickeln und das Plangebiet möglichst von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen bietet die Möglichkeit, eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität zu schaffen.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauungsstruktur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Söflinger Straße und der Kässbohrerstraße sichern eine einheitliche Flucht für den Blockrand. Um im Mischgebiet zusammenhängende gewerbliche Betriebsflächen, insbesondere für einen Nahversorgungs-/Lebensmittelmarkt zu ermöglichen, wird eine durchgehende eingeschossige Bebauung ermöglicht. Durch eine auf dem EG aufsetzende, blockinnenhofbildende Bebauung kann ein ruhiger, begrünter Innenbereich realisiert werden,



der sowohl von Gewerbe- als auch Verkehrslärm abgeschirmt ist und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

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.

Ausgehend vom Straßenniveau ergibt sich eine maximale Höhe der straßenbegleitenden Gebäude entlang der Söflinger Straße und Söflinger Straße/ Ecke Kässbohrerstraße von ca. 21,3 m sowie entlang der Kässbohrerstraße von ca. 15,4 m. Die Höhe der straßenbegleitenden Bebauung nimmt damit nach Norden hin in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung ab. Im Bereich des Mischgebietes wird eine Gebäudehöhe im Innenbereich von ca. 16,5 m ermöglicht sowie im rückwärtigen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes von ca. 12 m.

Aufgrund der 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 nach Norden und Westen 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.

Gemäß § 6 Abs. 3 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter den Voraussetzungen möglich, wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Bebauung entlang der Söflinger Straße weist weitestgehend eine geschlossene Bauweise auf. Die Neuplanung sieht eine Fortführung der historischen, straßenbegleitenden Bebauung unter Aufnahme der Baufluchten der benachbarten Gebäude bzw. Straßenzüge vor und stärkt damit die bestehende städtebauliche Struktur.

Aufgrund der Abstände zu bestehenden gegenüberliegenden Gebäuden ist die Belichtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Wohnnutzung wird im Mischgebiet erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen, so dass die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung gewährleistet bleiben. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz vollständig erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze können im Mischgebiet in Tiefgaragen vorgesehen werden.

Eine Zufahrt zu einer Großgarage ist, insbesondere für einen Lebensmittelmarkt/ Nahversorger mit Anlieferzone, nur über die der Söflinger Straße funktional untergeordnete Kässbohrerstraße möglich. Die Lieferzone muss gebäudeseits integriert werden, um den Verkehr in der Kässbohrerstraße nicht zu behindern.

In angemessener Entfernung zum Knotenpunkt Söflinger Straße / Kässbohrerstraße ist eine Tiefgaragenzufahrt für eine Mittelgarage mit geringer Frequenz in der Söflinger Straße möglich.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine fast vegetationslose, mit baulichen Anlagen überstellte Fläche.

Folgende freiraumbezogene, grünordnerische Zielvorstellungen werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Erhöhung des Anteils von Grün im innenstädtischen Bereich, insbesondere in Blockinnenbereichen, Baumpflanzungen
- Festsetzung Artenliste mit standortgerechten Laubbäumen
- extensive Begrünung von Flachdachflächen

Die getroffenen Festsetzungen sichern die Anforderungen an Baumneupflanzungen sowie die Mindestqualität für Pflanzsubstrate für Pflanzmaßnahmen auf Tiefgaragen sowie auf einem eingeschossigen, innenliegenden Hof und auf Dachflächen.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Plangebiet selber hat eine Größe von ca. 8.187 m<sup>2</sup>. 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.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), wobei eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen ist (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

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 in Natur und Landschaft im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 5.7 Spezieller Artenschutz

Durch die 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.

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten werden folgende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

## 5.8 Auswirkungen des Einzelhandels

Die UWS ist Eigentümerin der Grundstücke Söflinger Straße 120 und 124, auf dem sich heute ein Nahversorgungsmarkt (Netto) mit ca. 510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befindet. Die UWS hat eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zu einer geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Marktes auf insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bei rund 1.430 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche) in Auftrag gegeben.

Die gutachterliche Stellungnahme wurde im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ulm sowie den § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes an der Söflinger Straße 120/124 in 89077 Ulm, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg vom 27.08.2018).

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Dem geplanten Lebensmittelmarkt kann eine wichtige Nahversorgungsfunktion attestiert werden, was auch im "Kommunalen Märktekonzept" der Stadt Ulm bestätigt wird. Die geplante Modernisierung kann zur langfristigen Sicherung dieser Nahversorgungsfunktion daher als grundsätzlich sinnvoll erachtet werden (sofern mit ihm keine städtebaulich relevanten Negativ-Auswirkungen einhergehen), was in der Verträglichkeitsstudie detailliert untersucht wurde.
- Bei dem Lebensmittelmarkt-Vorhaben liegen grundlegende Anhaltspunkte vor, dass dieses aufgrund seiner betrieblichen bzw. der städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (Sondergebiete) anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist.

Es liegt hier nicht die typische Konstellation eines großen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten vor, dessen städtebaulichen Auswirkungen entsprechend der Intention des § 11 Abs. 3 BauNVO verhindert werden sollen. Das Vorhaben ist 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 Immissionssschutzes sowie das Fehlen negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind, städtebaulichen Anforderungen entsprechend, einhaltbar. Damit kommt vorliegend die 'Atypik' des Betriebes in Betracht. D.h. das Lebensmittelmarkt-Vorhaben 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.

Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandels- bzw. aus städtebaulicher Sicht keine -unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den sich ergebenden/anzunehmenden Umsatzumverteilungen und den zu erwartenden Auswirkungen- durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben ausgelösten, wesentlichen Negativauswirkungen auf die Zentren/zentralen Versorgungsbereiche bzw. wichtige Nahversorgungsstandorte in Ulm bzw. auch im Umland oder die Versorgung der Bevölkerung erwarten. Weder die im Einzugs- und Wirkungsgebiet liegenden zentralen Versorgungsbereiche ('C-Zentrum Söflingen', 'D-Zentrum Weststadt/ Magirusstraße' und 'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße'), noch außerhalb des Einzugs- und Wirkungsgebietes liegenden zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst, d.h. städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben lässt darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' erwarten. 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.

Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann damit als widerlegt angesehen werden. Somit bedarf das Lebensmittelmarkt-Vorhaben, 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.

Zusammenfassend bewertet kann ein Lebensmittelmarkt-Vorhaben mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Standortbereich Söflinger Straße/ Kässbohrerstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und sowohl städtebaulich als auch landesbauplanerisch/ raumordnerisch als verträglich eingestuft werden.

## 5.9 Immissionsschutz - Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm

### 5.9.1 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrsgeräuschen; im Wesentlichen von der Söflinger Straße im Süden und der Kässbohrerstraße im Osten, über die u.a. ein Teil des Zu- und Abfahrtverkehrs zum Betriebshof der SWU im Norden mit höheren Anteilen von Schwerverkehr läuft.

Nachdem der Bebauungsplan u. a. Baurecht für Wohnnutzung (Mischgebiet) entlang der Straßen vorsieht, wurde eine schalltechnische Untersuchung (03.05.2017) bzgl. Verkehrslärmimmissionen durch emplan, Büro für Planung und Beratung im Immissionsschutz, Augsburg erstellt. Darauf aufbauend wurde ergänzend eine schalltechnische Untersuchung (05.03.2019) durch umt, Umweltingenieure GmbH, Ulm vorgenommen.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend der RLS-90 für die geplanten Wohngebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt. Die Verkehrsmengen je 24 h und Straßenabschnitt (DTV-W-Werte) und deren LKW-Anteile basieren auf den Verkehrsdaten der Stadt Ulm. Die Tag- /Nachtverteilung des Schwerverkehrs entspricht für die Söflinger Straße der RLS-90 für Gemeindestraßen. Für die Kässbohrerstraße lagen keine Angaben vor, weshalb im März 2017 Zählraten mittels einer Platten- sowie Kamerazählung durch die Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung erfasst wurden.

Für die Kässbohrerstraße wurde die zu erwartende Entwicklung der Schallemissionen mit Umbau des Betriebshofs der SWU entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss von 2014 in die Berechnungen eingestellt. Die Bauhofer- und Kässbohrerstraße stellen eine Hauptverkehrszuwegung zu dem Betriebshof dar. Über die Straßen rücken täglich ca. 100 Busse ein und aus. Im Linienbetrieb rücken Busse ab 3 Uhr nachts aus. Bis 8 Uhr rücken ca. 78 Busse aus, wobei die maximale Spitze zwischen 5 und 6 Uhr liegt. Das Einrücken der Busse erfolgt verteilt über den Tag bis 3 Uhr nachts, wobei in der Zeit zwischen 1 und 2 Uhr eine Spitze mit ca. 17 Bussen auftritt. Auch die Fahrbewegungen auf dem Betriebshof selber wurden betrachtet.

Die Emissionen aus Stellplatzanlagen wurden anhand der Bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 (PLS) berechnet.

Die bauleitplanerische Abwägung der Annahmen und Ergebnisse der schalltechnischen Begutachtung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/ nachts 50 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes sind für das Mischgebiet Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der stadträumlichen, innerstädtischen Lage nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden notwendig. 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 zu bestimmen.
- Trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte können über Festsetzungen im Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt werden. Im Bebauungsplan werden für das Mischgebiet für die Fassadenseiten/ -abschnitte in Richtung Osten, Süden und Westen, die in den Lärmpegelbereich IV einzustufen sind, folgende Festsetzungen getroffen:
  - o Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. An der Kässbohrerstraße ist bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile ein Pegelzuschlag von 10 dB (A) auf die berechneten Beurteilungspegel tags in Ansatz zu bringen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.
  - o Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z.B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
  - o Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf.  $R'_{w,res}$  in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7 beträgt für den Lärmpegelbereich IV für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches 40 dB und für Büroräume und ähnliches 35 dB.

### 5.9.2 Gewerbelärm

Basierend auf der schalltechnischen Untersuchung von emplan, Augsburg vom 03.05.2017 sowie der ergänzenden Untersuchung von umt, Ulm vom 05.03.2019 erfolgt eine bauleitplanerische Abwägung hinsichtlich des Immissionsschutzes.

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).

Die den als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich des Plangebietes umgebenden Gewerbebetriebe sind als Anlagen im Sinne der TA Lärm einzustufen. Das Plangebiet ist durch Gewerbelärmimmissionen vorbelastet.

Relevante Nutzungen sind dabei der Betriebshof der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) im Norden, das nördliche Areal Kässbohrerstraße 9 mit 2 Spielhallen, einem Bordellbetrieb und einer Autolackiererei mit Trocknungsanlage sowie im Osten der Gewerbepark auf dem Areal des ehemaligen „Röhrenwerks“.

Der Gewerbepark im Osten verfügt über haustechnische Anlagen (Klima/ Lüftung) an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Fassade und auf den Dächern. Das Areal ist schalltechnisch faktisch limitiert durch die gegenüberliegende Wohnbebauung Söflinger Straße (faktisches Allgemeines Wohngebiet).

Der Bordellbetrieb sowie die Autolackiererei mit Trocknungsanlage sind entsprechend der baurechtlichen Genehmigungen nicht als lärmtechnisch relevant einzustufen.

Auf dem Grundstück Söflinger Straße 128/1 befindet sich ein Schlosserei- und Metallbaubetrieb. Dieser muss bereits heute Mischgebietswerte einhalten, da sich auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Söflinger Straße 128 ein als Wohnhaus genehmigtes Gebäude mit Garagen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den beiden Obergeschossen befindet. Relevante Spitzenpegelereignisse aus dem benachbarten Gewerbe sind daher nicht zu erwarten.

Ergebnis der schalltechnischen Begutachtung ist, dass im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A), außer entlang der südlichen Fassadenseite an der Söflinger Straße, überschritten werden. Daher sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm im Mischgebiet im Rahmen der Bauleitplanung zu treffen.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und in Hinblick auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Norden werden für den als Mischgebiet festgesetzten Bereich folgende Festsetzungen für die Fassadenseiten/ -abschnitte in Richtung Norden und zum Teil nach Osten getroffen:

- An den in Richtung GEE zugewandten Fassaden und einem Teilbereich der in Richtung Kässbohrerstraße zugewandten Fassade sind in Hinblick auf gewerbliche Lärmimmissionen Schlaf- und Kinderzimmer dann unzulässig, wenn diese weder über eine lärmabgewandte Belüftungsmöglichkeit, noch über eine zentrale Raumlufteinlage verfügen. Alternativ ist durch bauliche Maßnahmen (Prallscheiben, Wintergartenlösungen oder vergleichbar) sicherzustellen, dass vor dem geöffneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in 0,5 m Abstand zur Fenstermitte der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts für Mischgebiete eingehalten wird.
- Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sind zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) nicht zulässig.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

### 5.10 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind die Altstandorte AS 00140 und AS 00206 im Altlastenkataster erfasst.

- AS 00140 Kässbohrer Straße 9  
Dieser Standort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten für das Aushubmaterial zu rechnen.
- AS 00206 Söflinger Straße 120  
Auf dem Flurstück 1656 war über einen langen Zeitraum eine öffentliche Tankstelle ansässig. Da aufgrund dieser langjährigen Nutzung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 BBodSchV bestanden, war die Fläche mit "OU =Orientierende Untersuchung erforderlich" bewertet. Insbesondere waren die Lagerorte der beiden Behälter, das Umfeld der Zapfsäulen bzw. der Betankungsbereich sowie die Waschhalle mit Benzinabscheider im Zuge der orientierenden Untersuchung zu erkunden.  
Die Orientierende Untersuchung fand im Auftrag der UWS im August 2018 (Gutachten HPC Nr. 2162128 vom 06.10.2016) statt. Der Verdacht auf Altlast konnte ausgeräumt werden. Im Bereich der Auffüllung ist punktuell mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen und damit mit ggf. erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutz- und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung sowie ggf. die materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung von Aushubmaterial vorzusehen.

### 5.11 Kampfmittel

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

### 5.12 Geotechnik/ Boden- und Wasserschutz

Im Plangebiet besteht der Untergrund aus Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine des Oberen Juras an. Daher ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Es werden im Zuge von Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld von Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

### 5.13 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/ Kanalnetzen müssen im Vorfeld von Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Im Bereich der Söflinger Straße 120 besteht eine Abhängung der Straßenbeleuchtung.

Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

### 5.14 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt (siehe Punkt 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen). Die Gestaltungsanforderungen werden insbesondere für Werbeanlagen und die Dachgestaltung definiert.

## 6. Flächen- und Kostenangaben

Flächenbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich :	ca. 8.187 m <sup>2</sup>
davon: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 4.020 m <sup>2</sup>
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 3.724 m <sup>2</sup>
davon: Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 441 m <sup>2</sup>

Kostenangaben:

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.