

Planbereich	Plan Nr.
142	45

**Stadt Ulm    Stadtteil Westen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Bleichstraße 18-26“**

**Begründung**

**Ulm, 21.02.2022**

**Bearbeitung**

**Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB**

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 18-26“ wird als "Urbanes Gebiet (MU)" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ nördlich der Bleichstraße. Dieser Bereich des Sanierungsgebietes soll entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan des Büros bbzl - böhm, benfer, zahiri landschaften städtebau, Berlin, das am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (siehe GD 272/14), entwickelt werden. Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung eines neuen, modernen Stadtquartiers in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt.

Mit dieser Zielsetzung möchten die BIM Immobilien GmbH & Co. KG und die Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG die Grundstücke unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ entwickeln. Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung mit neuen innerstädtischen Wohnflächen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Mit diesem Projekt kommt, nach den Vorhaben die sich an der Kleiststraße befinden, ein weiterer Baustein des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ an der Bleichstraße zur Realisierung.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/24, in Kraft getreten am 08.03.1956 sowie Nr. 142/33, in Kraft getreten am 17.08.1967. Das angestrebte Vorhaben kann nicht mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. Es liegt westlich des Ulmer Hauptbahnhofs und der angrenzenden Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring (B10). Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Dichterviertels, der größtenteils durch untergenutzte oder brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Uferbereich der kleinen Blau an. Das Plangebiet wurde 2019 abgeräumt und liegt seither als Schotterfläche brach.

Das Plangebiet ist in nördlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Uferseite der Blau von der ursprünglichen ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen umgeben. Diese Flächen sollen ebenfalls kurz- bis mittelfristig mit einer neuen Bebauung entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord versehen werden. Der für diesen Geltungsbereich vorgesehene Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleistraße“ ist mittlerweile rechtskräftig. In östlicher Richtung befinden sich drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Südlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bleichstraße liegt das Schulgelände des Schubart-Gymnasiums.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 600, Flst.Nr.600/1 und Flst.Nr. 600/3, einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Gewässers Flst.Nr. 603 (Kleine Blau) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 609 (Bleichstraße) und Flst.Nr. 609/1 (Innere Wallstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West.

### 4. Übergeordnete Planungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossenen Dichterviertels. Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ insbesondere die folgenden Sanierungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dichterviertels und Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung,
- Bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren,
- Optimierung der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes,
- Verbesserung des Freiflächenangebotes,
- Aufwertung und Erlebbarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen,
- Aufwertung der öffentlichen Räume.

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2014 für das Sanierungsgebiet Dichterviertel das städtebauliche Konzept „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers beschlossen. Das vorliegende Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Konzept und dessen städtebaulichem Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ entwickelt.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan wurde vom Büro Steinbacher Consult eine detaillierte Straßen- und Freiraumplanung für das gesamte nördliche Dichterviertel ausgearbeitet. Diese beinhaltet unter anderem die Platzsituation an der kleinen Blau in Verlängerung der Goethestraße.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Büro Baumschlager Eberle Architekten aus Lustenau/Vorarlberg ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes mit einer überwiegend sechsgeschossigen Bebauung vor, wobei die obersten Geschosse jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet sind. Die Bebauung gliedert sich in drei Baukörper.

Im westlichen Teilgebiet entsteht an der Ecke Bleichstraße / Innere Wallstraße ein ab dem ersten OG U-förmiger Baukörper, der sich mit seinem Innenhof zur nördlich angrenzenden Blau öffnet. Der Baukörper hat im westlichen Teil zur Bundesstraße B10 (Hindenburgring) hin sieben und im restlichen Teil sechs Geschosse. Das Erdgeschoss des Baukörpers erstreckt sich unter den Innenhof und schafft Flächen für die geplante Einzelhandelsnutzung.

Im zentralen Teil des Plangebietes entsteht ein weiterer Baukörper, der über die durchgängige Erdgeschossfläche mit dem U-förmigen Baukörper verbunden ist. Auch dieser sechsgeschossige Baukörper öffnet sich mit seiner ab dem 1. OG ausgebildeten L-Form über einen Innenhof zur nördlich angrenzenden Blau.

Östlich an den Baukörper grenzt eine öffentliche Platzsituation an. Diese wird zukünftig mittels einer neuen Fuß- und Radwegebrücke über die kleine Blau das Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Goethestraße und dem im nördlichen Teil des Dichterviertels entstehenden Stadtplatzes werden. Die Platzsituation ist wichtiger Bestandteil der zukünftigen neuen Wegeverbindung vom südlichen bestehenden Dichterviertel in den neu entwickelten nördlichen Teil.

Im östlichen Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Platzsituation entsteht ein freistehender sechsgeschossiger Baukörper. Dieser arrondiert die neue Platzsituation und schafft den Übergang zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Bleichstraße.

Unter der gesamten neu entstehenden Bebauung samt der öffentlichen Platzsituation entsteht eine Tiefgarage mit zwei Ebenen, die ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellt, um den im Zusammenhang mit dem Vorhaben aufkommenden Stellplatzbedarf zu decken. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mittels einer in den westlichen Baukörper integrierten Rampe.

In nördlicher Richtung zur kleinen Blau hin lässt das Vorhaben einen mindestens 5 m breiten Streifen zum Gewässerrand frei, der standortgerecht abgebösch und begrünt werden soll, um dem Naturraum der Kleinen Blau ausreichend Platz zu bieten. Dieser Uferbereich wird der Öffentlichkeit weitestgehend unzugänglich sein, um der natürlichen Bedeutung für Flora und Fauna gerecht werden zu können.

Um den 5 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des gesamten Geltungsbereichs gewährleisten zu können und um die Durchflussgeschwindigkeit der kleinen Blau zu erhöhen, wird die Wasserlinie des Gewässers verschoben und die Breite der kleinen Blau um maximal 1,5 m verringert.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, zwingend ab dem 3. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss,
- im MU 1 Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Drogerie- markt, Nahversorgung ausschließlich im Erdgeschoss und mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsnutzung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite zum Fluß hin orientiert.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entsprechend der Zielsetzung, das nördliche Dichterviertel als innerstädtisches Stadtquartier zu entwickeln, sieht das Vorhaben in den Erdgeschossen des MU I zwei Einzelhandelsnutzungen vor, die der Nahversorgung des Dichterviertels dienen. Die Einzelhandelsverträglichkeit wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung vom Büro Dr. Heider Standort- und

Wirtschaftsberatung GmbH unter Berücksichtigung des kommunalen Märktekonzeptes der Stadt Ulm untersucht (siehe auch 6.7). Einzelhandelsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. In den darüber liegenden Etagen sind bis zum 2. Obergeschoss sonstige gewerbliche Nutzungen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Entsprechend der Zielvorgabe der Nutzungsmischung und der Schaffung von zentralem Wohnraum sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss als zwingend festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese in Zusammenschau mit bereits vorhandenen bzw. anvisierten Betrieben gleicher Art zu ungewollten Schwerpunktverlagerungen aus den definierten zentralen Versorgungsbereichen im näheren Umfeld des Plangebietes führen könnten.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet angestrebte Gebietscharakter spiegelt die angestrebte Nutzungsstruktur für das nördliche Dichterviertel wider, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt sein soll.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Geschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im westlichen Teil des Plangebietes (MU I) auf 1,0 und im östlichen Teilbereich MU II auf 0,8 festgesetzt. Im MU I wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 BauNVO überschritten.

Einhergehend mit der Erhöhung der GRZ wird auch die gemäß § 17 BauNVO formulierte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem.

§ 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an den Zielvorstellungen des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan, das eine innerstädtische und verdichtete Bebauung vorsieht.
- Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert aus der städtebaulichen Absicht, innerhalb des Quartiers durch den Bau von Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss die Nutzungsmischung zu steigern und die Bauflächen mittels einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und die Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die Oberkanten der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die festgesetzten Oberkanten variieren je nach Geschossigkeit zwischen 483,10 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 5,25 m über Straßenniveau Kleiststraße) und 501,50 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 23,65 m über Straßenniveau Bleichstraße). Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,4 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Es wird festgesetzt, dass die festgesetzte Oberkante (OK) für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) um bis zu 1,20 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten, Photovoltaikanlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden dürfen. Um die Einsehbarkeit der Aufbauten zu minimieren, wird ergänzend festgesetzt, dass technische Aufbauten einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten müssen und Dachaufbauten einzuhausen sind.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird größtenteils auf maximal sechs begrenzt, lediglich der Gebäudeteil entlang des Hindenburggrings (B10) darf gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplan siebengeschossig ausgeführt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die obersten Geschosse entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhen jeweils als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet sind. Die im städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ formulierte Vorgabe zur Gebäudehöhe von fünf Vollgeschossen plus Staffelgeschoss wird daher größtenteils eingehalten und lediglich im westlichen Teilbereich des Baukörpers entlang der Bundesstraße B10 um ein Geschoss überschritten.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird im MU I eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und im MU II eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Im MU I entspricht die geschlossene Bauweise den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord und der angestrebten Bebauungsstruktur. Sie ermöglicht, dass die Baukörper des Vorhabens im Bereich MU I direkt aneinander angebaut werden dürfen und die Gesamtlänge der Baukörper mehr als 50 m betragen darf. Die im MU II festgesetzte offene Bauweise gewährleistet einen seitlichen Abstand zur angrenzenden Bestandsbebauung, die ebenfalls in offener Bauweise errichtet ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien auf der straßenzugewandten und Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite definiert. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich an den im Rahmenplan Dichterviertel Nord vorgegebenen Raumkanten sowie den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und gewährleisten dessen verbindliche Umsetzung.

Im straßenabgewandten Teil der Gebäude wird festgesetzt, dass in Teilbereichen über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die öffentliche Platzsituation im westlichen Plangebiet (Teile der Flst.Nr. 600 und 600/3) ebenfalls mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf.

### 6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude ist über die südlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Verkehrsfläche der Bleichstraße (Flst.Nr. 609) gesichert. Die fußläufige Anbindung der Baukörper ist neben dem Fußweg entlang der Bleichstraße über die im östlichen Plangebiet entstehende öffentliche Platzsituation und die entlang der westlichen Gebäudeseite verlaufenden Wegeverbindung gegeben. Diese beiden Bereiche werden als Fußgängerbereich festgesetzt.

Zur Deckung des im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Bedarfs an Parkierungsflächen wird eine neue Tiefgarage mit zwei Parkebenen unter dem Plangebiet errichtet. Die Zahl der geschaffenen Stellplätze entspricht der erlassenen Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord (siehe GD 321/19). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mittig in der straßenzugewandten Gebäudeseite über die Bleichstraße. In der Tiefgarage sind zudem die erforderlichen Fahrradstellplätze untergebracht, die entweder über die Tiefgaragenrampe direkt anfahrbar oder mittels Aufzügen barrierefrei erreichbar sind.

### 6.5 Naturschutz

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



Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 4.750 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

## 6.6 Gewässerrandstreifen

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Uferbereich der kleinen Blau an. Dieser Bereich wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt.

Die Ziele bzw. Funktionen von Gewässerrandstreifen bzw. Uferbereichen sind nach WHG vor allem die Sicherung des Wasserabflusses und Verminderung des Hochwasserrisikos, die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion sowie die Minderung von Schad-/Stoffeinträgen. Dem Gewässerrandstreifen kommt damit eine wichtige Pufferfunktion im Raumgefüge der Stadt zu. Nicht zuletzt sind städtische Uferbereiche wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Daraus leitet sich vor allem das Ziel ab, den Uferbereich naturnah und gewässergerecht zu gestalten. Die Gewässerlinie wird um maximal 1,50 m in Richtung Gewässerbett angepasst, d.h. die Böschung wird breiter und damit flacher ausgebildet (Neigung ca. 30°).

Die Verbreiterung der Böschung hat eine angemessene, d.h. partielle Einengung des Gewässerbettes zur Folge. Zusätzliche, gezielt platzierte Störsteine (Wasserbausteine, Felsen) im angemessenen Abstand zur Gewässerrandlinie haben ebenfalls einen positiven Effekt, um die Durchflusssgeschwindigkeit wieder etwas zu erhöhen und der weiteren Ablagerung von Sanden, Kiesen etc. entgegen zu wirken. In diesem Zusammenhang sind die Planungen und räumlichen Abhängigkeiten auf den gegenüberliegenden Grundstücken in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen, um hier weitere positive Effekte für die Gewässerdynamik zu erwirken. Die vorrangige Funktion des Gewässerrandstreifens, die Sicherung des Wasserabflusses und Verminderung des Hochwasserrisikos, wird weder durch den Planungsansatz einer angemessenen Einengung der Gewässerrandlinie noch durch die Planung eines befahrbaren Weges auf der Gebäudenordseite beeinträchtigt. Das Hochwasserrisiko an der Kleinen Blau wird in erster Linie durch die Drosselung minimiert.

Die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens erfolgt mit standorttypischen Arten. Der obere Teil der Böschung wird mit 5 Bäumen (Hochstämme) bepflanzt. Die Vegetation des Uferbereichs soll standorttypisch entwickelt werden. Auf große, starkwüchsige Gehölze wird verzichtet, um Zugänglichkeit und Erlebbarkeit nicht einzuschränken und den Pflegeaufwand überschaubar zu halten. Die freien Flächen gliedern sich in Abschnitte mit Wiesenansaat bzw. Landschaftsrasen und Hochstaudenfluren in feuchten bis mässig trockenen Lagen, z.B. Weiderich (Lythrum), Kreuzkraut (Ligularia), Felberich (Lysimachia), Ehrenpreis (Veronica), Pfeifengras (Molinia), Schmiehe

(Deschampsia) u.a.. Ergänzt werden Stauden im feuchten bis nassen Uferbereich, wie Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*) und Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) u.a.

Die Vegetationsflächen sind als extensiv pflegbare Flächen geplant. In der Regel ist für die Wiesen eine zweischürige Mahd ausreichend. Die Hochstaudenflächen werden i.d.R. ein- bis zweimal jährlich gemäht. Ein Rückschnitt der Gehölze sollte alle 2 bis 3 Jahre nach Bedarf erfolgen.

## 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass im Bereich der Platzsituation im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Baum der 1. Ordnung und ein Baum der 2. Ordnung jeweils gemäß festgesetzter Artenliste zu pflanzen sind. Dabei ist im Baumstandortbereich ein durchwurzelbares Substrat von 50 bzw. 30 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Ergänzend wird der Bereich des Gewässerrandstreifens (siehe 6.6) als Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Stauden und Sträuchern festgesetzt und zusätzlich 5 Baumstandorte vorgegeben.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Innenhofflächen auf den Dächern des Erdgeschosses mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten mit Vegetationsflächen anzulegen sind, wobei die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat mind. 20 cm betragen muss. Und auch die Flachdächer sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss hier mindestens 10 cm betragen.

## 6.8 Einzelhandel

Das Vorhaben Bleichstraße 18-26 sieht im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers zwei Einzelhandelsnutzungen vor, die der Nahversorgung des Dichterviertels dienen. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen wurden vom Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Märkte eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die derzeit schon ansässige wie auch für die im Zuge der laufenden Umstrukturierung des Dichterviertels zeitnah zusätzlich zu erwartende Wohnbevölkerung aufweist. Zudem sind aus Sicht des Gutachters vom Vorhaben in der geplanten Größe weder für den geplanten Lebensmittel-/ Supermarkt noch den geplanten Drogeriemarkt relevante wirtschaftliche oder gar städtebauliche Negativeffekte auf die aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Diese Aussage stützt sich auf die Auswertung der vorliegenden und sich im Zuge der Neuordnung des Dichterviertels ergebenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den prognostizierten Umsatzverteilungen und den daraus abzuleitenden Auswirkungen.

Das Gutachten legt dar, dass das Vorhaben darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage (gemäß kommunalem Märktekonzept der Stadt Ulm) annehmen lässt. Das vorliegende Vorhaben erfüllt als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren, mit einer Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten

standortbezogenen Dimensionierung die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß Kommunalem Märktekonzept der Stadt Ulm. Die Einzelhandelsnutzungen werden ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen.

## 6.9 Artenschutz

Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet sind fast vollständig abgebrochen bzw. entfernt, lediglich die Kellerwände und der untere Teil der Wände zur Kleinen Blau sind noch vorhanden. Der Ostteil des Plangebietes ist mit einer dichten, ca. 2 m hohen Stauden-Gehölz-Sukzession bewachsen, der Mittel- und der Westteil sind Rohböden mit lückiger Spontanvegetation. Artenschutzrechtliche Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht.

Die Begutachtung kommt zum Ergebnis, dass auf der Fläche in den nächsten Monaten nahezu keine geschützten Arten zu erwarten bzw. keine besiedelten Habitate solcher Arten vorhanden sind. Einzige Ausnahme könnte der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sein, da sich auf den Ruderalfläche vereinzelt Raupenfutterpflanzen angesiedelt haben, sodass diese Art vorkommen könnte. (Nachweise liegen nicht vor, es wurde aber auch nicht untersucht.) Herr Schreiber weist jedoch darauf hin, dass gerade auch im Siedlungsbereich solche temporären Habitate vorübergehend entstehen, sie verschwinden aber auch schnell wieder. Eine spontane Besiedlung dynamischer Lebensräume ist für diese Art üblich, und das Risiko, dass die Raupen bzw. Puppen nicht überleben, ist naturbedingt. Insofern wird seiner Einschätzung nach einerseits durch die Wiederaufnahme der Arbeiten auf der Fläche das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht; andererseits ist eine Suche nach in der Erde verborgenen Schmetterlingspuppen nicht zumutbar, d. h. mögliche Verluste können nicht vermieden werden.

Insofern kann auf der Fläche Bleichstraße 18-26 aus artenschutzrechtlicher Sicht ab sofort weitergearbeitet werden. Dazu gehört auch, Gehölze beim Abbruch der Mauerreste entlang der Kleinen Blau im notwendigen Umfang zurückzuschneiden.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wurde festgesetzt, dass jegliche Bauarbeiten, v.a. Abrissarbeiten der Mauerreste und die Arbeiten am Uferand der Kleinen Blau gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März, also außerhalb der Brutzeit zu begrenzen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass an geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen sind. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 6.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ulmer Dichterviertels. Auf Grund der in westlicher Richtung circa 45 m entfernten Bundesstraße B 10 (Hindenburgring) und dem in östlicher Richtung circa 300 m entfernten Bahnhof und seiner Gleisanlagen wirken erhöhte Immissionen auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet grenzt zudem in nördlicher Richtung an ein im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm derzeit

noch als Gewerbegebiet dargestellten Bereich, der teilweise bereits als Mischgebiet umstrukturiert wurde. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen im Rahmen einer Schall-immissions-Prognose untersucht. Diese Ausarbeitung wurde nach den Normen der DIN und den Richtlinien des VDI ausgeführt.

Das Gutachten legt dar, dass die Gebäude im Plangebiet durch Gewerbelärm und Verkehrslärm beaufschlagt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Gewerbe bleiben jedoch an allen Immissionsorten am TAG und in der NACHT unterschritten.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm verursacht durch Straße und Gleise führt jedoch dazu, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18 005 Verkehr in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT zum Teil massiv überschritten werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen müssen angedacht und umgesetzt werden. Am meisten betroffen ist die Fassade des Baukörpers A, die in unmittelbarer Nähe des Hindenburgrings (B10) geplant ist. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm am Tag um maximal 6,5 dB(A) und in der Nacht um maximal 12,2 dB(A) überschritten. Auch die restlichen Fassaden sind größtenteils in der Nacht durch Verkehrslärm einem Pegel von mehr als 45 dB ausgesetzt.

Mit den im Gutachten genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen kann das Bauvorhaben verwirklicht werden. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und nach dem Stand der Technik bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen das geplante Bauvorhaben in der Bleichstraße in Ulm keine Einwände und keine Bedenken.

### **6.11 Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Der Standort ist im Rahmen einer orientierenden Untersuchung 2007 und einer Baugrunduntersuchung 2018 altlastentechnisch erkundet worden. Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden.

Darüber hinaus ist auf Grund der vergangenen gewerblichen Nutzungen u.a. als Gerbereistandort in lokalen Bereichen mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Im Rahmen der Entsorgung sollten Parametergruppen der jüngeren Gerbereiehemie wie DDT, Lindan und PCP analytisch im Auge behalten werden. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu überwachen. Der Sachverständige ist vorab der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mitzuteilen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass an geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen sind. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **6.12 Geologischer Baugrund**

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom GeoBüro Ulm im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft.

Die Untersuchung zeigt auf, dass unter der Oberflächenbefestigung bzw. im Ostabschnitt unter einem ca. 0,2 m starken Oberboden künstliche Auffüllungen auftreten. Diese reichen überwiegend bis in eine Tiefe von rd. 3,3 bis 3,5 m, stellenweise auch bis in 1,8 m (RKS 1 alt) bzw. 4,4 m Tiefe unter Ansatzpunkt (KB 2).

Die künstlichen Auffüllungen werden von organischen Sedimenten unterlagert, die bis zur Kiesoberkante in ca. 7,7-9,5 m Tiefe unter Gelände reichen. Die Felsoberkante wurde in den Kernbohrungen KB 1 und KB 2 sowie in schweren Rammsondierungen DPH 2 und DPH 3 in ca. 11,2-11,6 m Tiefe unter Ansatzpunkt angetroffen. Bei den Untersuchungen wurden nach organoleptischem Eindruck keine potentiell altlastverdächtigen Böden festgestellt.

Die Unterkante der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage liegt in organischen Schichten ca. 2,0 – 3,5 m über den tragfähigen Kiesen. Eine Gründung auf den gering tragfähigen organischen Schichten scheidet für die geplante Bebauung grundsätzlich aus. In diesen Schichten ist außer hohen, lastabhängigen Setzungen auch mit langfristigen Setzungen durch die Zersetzung von organischem Material zu rechnen. Die Untersuchung kommt deshalb zum Erkenntnis, dass die Wohnanlage mit einer Tiefgründung in tragfähigen Schichten gegründet werden muss.

### **6.13 Überflutungsfläche HQextrem**

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQ-Extrem gekennzeichnet. Die Überflutungstiefe bei HQ-Extrem variiert, wobei i. M. von 0,60 Meter auszugehen ist. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung sind vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgargen-Zufahrt, die Verlegung oder eine überflutungssichere Ausführung der technischen Anlagen und Maßnahmen an Öffnungen und Sockelzone.

Beim Bau einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen, vermutlich wird auch eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich. Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

### **6.14 Kampfmittel**

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes am Rande der Ulmer Innenstadt und der kartierten Kriegsfolgeschäden im Umfeld wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

### 6.15 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein-Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück würden zu einer erheblichen Anhebung des Gesamtniveaus des Baugrundstücks führen, die den Ansprüchen der Einfügung in das Quartier nicht gerecht würde und zu erheblichen Konflikten an den Grundstücksgrenzen führen würde. Ein vollständiger Erdmassenausgleich vor Ort ist somit nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

### 6.16 Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsflächen „Abgegangene Lohmühle“ (Listennr. 215), „Abgegangene Feldbefestigungen an der Blau“ (Listennr. 248) und „Abgegangener Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau“ (Listennr. 254).

Für 1555 ist der Neubau der Lohmühle (Listennr. 215) im Bereich der heutigen Bleichstraße 16 belegt. 1910 übernahm die Stadt die Anlage und nutzte sie als Wetzsteinfabrik, später wurde sie als Steinsäge verpachtet. 1924/26 wurden die Gebäude samt technischer Einrichtung abgebrochen. Die Urkarte SO 1261 von 1828 zeigt einen heute verfüllten und überbauten Kanal zwischen der Kleinen Blau und der Großen Blau (Listennr. 254). Bereits eine Abbildung von 1717 zeigt den Abzweig des Kanals von der Kleinen Blau mit Fallentor. Ursprünglich diente er zur Regulierung der Wassermenge der Kleinen Blau.

Mittels Falltoren konnte Wasser zur Großen Blau bzw. weiter in die Donau abgeleitet werden. Die Verteilung der Wassermenge zwischen Kleiner und Großer Blau war seit dem Mittelalter streng geregelt und wurde zwischen Oberem und Unterem Gescheid auch mittels Verbindungsgräben bewerkstelligt. Es ist nicht bekannt, wann der hier kartierte Verbindungskanal angelegt wurde. Seine endgültige Aufgabe erfolgte nach 1912 mit der Neubebauung der nördlichen Weststadt. Westlich anschließend an den Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau ist bereits auf einer Vogelschau Ulms mit den Laufgräben und Batterien der Kaiserlichen Truppen von 1704 eine kleine trapezförmige Schanze erkennbar (Listennr. 248), die die Brücke über den Kanal sperrt. In der Schanze befindet sich ein kleines Gebäude, wohl ein Wachthaus. Im Jahr 1800 wird an derselben Stelle wie die erste Schanze die Fläche Nr. 25 errichtet. Sie ist diesmal aber etwas größer und ein regelmäßiges Fünfeck. Sie wurde im Jahr ihrer Erbauung bereits wieder abgetragen.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche ist trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung mit baulichen Überresten

zu rechnen, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Außerdem fällt das Plangebiet in den Bereich des Blautals. Es ist nicht auszuschließen, dass im tieferen Untergrund mit einer vergleichbaren Fundsituation wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerechnet werden muss. So ist aufgrund deren Bedeutung die Siedlung Ehrenstein beispielsweise auch Teil der UNESCO-Welterbestätten „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ geworden. Aus diesem Grund werden größere Baumaßnahmen im Bereich von Ulm und Ulm-Söflingen seitens der Feuchtbodenarchäologie des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet.

Dies betrifft insbesondere solche Areale, wo flächenhaft Torfe und Kalktuffsande, vergleichbar denen in der archäologischen Siedlung Blaustein-Ehrenstein, im Untergrund anstehen. Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund ist daher von höchstem allgemeinem, wissenschaftlichem und denkmalpflegerischem Interesse. Auf Grund von Datierungen, die in den letzten Jahren bei Baustellenbeobachtungen an dort aufgefundenen Hölzern und Torfen durchgeführt werden konnten, weiß das Landesamt für Denkmalpflege, dass während der Jungsteinzeit der Talgrund deutlich tiefer lag als heute. Entsprechende Fundstellen können also nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund wie beispielsweise dem des Baus einer doppelstöckigen Tiefgarage entdeckt werden.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die geplante Neubaumaßnahme sollte frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abgestimmt werden. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

### **6.17 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert. Darüber hinaus werden Vorgaben für die Freiflächengestaltung formuliert und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 4.750 m <sup>2</sup>	(100 %)
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 2.635 m <sup>2</sup>	(55,5 %)
Verkehrsfläche	ca. 1.410 m <sup>2</sup>	(29,7 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.