

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag"

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Im Rahmen der Tagung der Regionalen Planungsgruppe (RPG) Eselsberg am 04.06.2014 wurde das Vorhaben der Öffentlichkeit vorgestellt, um die Bürger frühzeitig über die Planung in Kenntnis zu setzen.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlass der Planung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Besitz der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH (ESG). Die Gebäude aus den 1960er Jahren genügen den heutigen Anforderungen an Wohnqualität und energetischen Standard nicht mehr. Da eine Sanierung der bestehenden Bebauung aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu realisieren ist, beabsichtigt die Vorhabenträgerin eine Neubebauung der Grundstücke im Geltungsbereich (Flurst. Nr. 1520/2, 1520/3, 1520/4).

Die Neubebauung soll nach dem vorliegenden Entwurf des Büros Project GmbH, Rüter Straße 1, 73734 Esslingen-Berkheim erfolgen.

Mit dem Vorhaben erfolgt durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und der Neuerrichtung der Wohnhäuser eine dem Standort angemessene Neuordnung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 152-21, in Kraft getreten am 10.07.1969. Die Umsetzung des Vorhabens kann auf Grund der darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Bauweise nicht realisiert werden. Daher ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, um die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu gewährleisten.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Die Neukonzeption sieht drei L-förmige Baukörper mit Flachdach vor. Die Stellung der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung (Nord-Süd-Ausrichtung), wodurch die grundlegende Aufteilung des Plangebiets erhalten bleibt.

Für das westliche Gebäude sind drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss vorgesehen. Das mittlere und östliche Gebäude ist jeweils im südlichen Bereich mit vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss und im nördlichen Bereich mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geplant. Die Dachgeschosse werden in Bezug zu den darunter liegenden Geschossen zurückversetzt und können daher teilweise als Terrasse genutzt werden. Die drei Gebäude werden im Süden durch bis unter das Dachgeschoss reichende schmale Zwischenelemente mit verglasten Loggien verbunden, um die entstehenden Innenbereiche vor den Lärmemissionen von Schienen- und Straßenverkehr zu schützen. Im westlichen Gebäude sind 22 Wohneinheiten, im mittleren 25 Wohneinheiten und im östlichen Gebäude 26 Wohneinheiten vorgesehen. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und wenigen offenen Stellplätzen realisiert.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Am Bleicher Hag“ und „Wilhelm-Geyer-Weg“ im Stadtteil Eselsberg. Es umfasst drei Flurstücke, die im Norden jeweils mit einem nord-südlich ausgerichteten Mehrfamilienhaus bebaut sind. Die Gebäude mit reiner Wohnnutzung sind zweigeschossig mit Satteldächern ausgebaut.

Die Umgebung des Plangebiets wird überwiegend durch Mehrfamilienhäuser mit 2 - 3 Vollgeschossen und Satteldächern geprägt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Nr. 1520/2, 1520/3 und 1520/4 der Gemarkung Ulm und hat eine Größe von 6.275 m². Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die nahegelegene Bushaltestelle „Bleicher Hag“ gegeben. In Zukunft soll die Straßenbahn-Linie 2 über die Kienlesbergstraße und den Mähringer Weg verlaufen und wird über die Haltestelle „Lehrer Tal“ vom Plangebiet aus erreichbar sein.

Die Flurstücke Nr. 1520/2, 1520/3 und 1520/4 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht somit dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter der näheren Umgebung und der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Zulässig sind Wohngebäude und Räume für Büronutzung sowie für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten. Zudem wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die in § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind mit dem Charakter eines verdichteten Wohnquartiers nicht vereinbar. Es bestehen besser geeignete Standorte für diese Nutzungen mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Mit den Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planungskonzeption und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt. Um trotz der vorhandenen Topographie die Zugänglichkeit der Garagen und Gebäudeeingänge barrierefrei zu gewährleisten, sind vor allem im Innenbereich des Plangebiets weitreichende Wegeführungen notwendig. Um dies und die erforderlichen unterirdischen Parkierungsflächen sicherzustellen darf die Grundflächenzahl für Tiefgaragen, Kellerräume sowie für Zugänge und Zufahrten bis zur von der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

Für das westliche Wohnhaus liegt die festgesetzte Höchstgrenze der Gebäudeoberkante (OK max.) entsprechend der abgestimmten Entwurfsplanung zwischen 506,90 m ü.NN (südlicher Gebäudeteil) und 512,00 m ü.NN (nördlicher Gebäudeteil). Für das östliche Wohnhaus zwischen 504,60 m ü.NN (nördlicher Gebäudeteil) und 509,70 m ü.NN (südlicher Gebäudeteil). Für das mittlere Wohnhaus liegt die maximale Gebäudeoberkante zwischen 507,50 m ü. NN und 509,70 m ü.NN.

In den Höhenfestsetzungen ist ein Zuschlag von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung berücksichtigt, der zur Sicherung möglicher Anpassungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen ist.

Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Nachverdichtung und Aufwertung des Plangebiets ermöglicht.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Baukonzeption ermöglicht.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Für die geplanten Baukörper wird ein zusammenhängendes Baufenster definiert, da diese zur Südseite wegen der Lärmemissionen eine geschlossene Bauweise aufweist.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken des Plangebiets eingehalten werden.

6.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Straße Am Bleicher Hag. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen mit 57 Stellplätzen und 16 offenen Stellplätzen am Wilhelm-Geyer-Weg und Am Bleicher Hag nachgewiesen. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen befinden sich an den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1520/2, 1520/3 und 1520/4.

6.5. Lärmschutzmaßnahmen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Westlich des Plangebietes verlaufen der Mähringer Weg sowie die geplante Straßenbahnlinie. Südlich des Plangebietes befinden sich die Straße „Am Bleicher Hag“, die Bahnstrecke Augsburg – Stuttgart sowie der Rangierbahnhof. Zudem befinden sich in weiterer Entfernung zum Plangebiet die Bundesstraßen B10, B19 und B28.

Südliche des Rangierbahnhofes sowie der Bahnstrecke Augsburg – Stuttgart befinden sich noch ausgedehnte gewerbliche Ansiedlungen.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Geyer-Weg - Am Bleicher Hag" der Stadt Ulm" mit dem Datum 18.09.2014 entnommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Da diese Werte nicht überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Werte werden an einigen geplanten Wohngebäuden maximal tagsüber um 8 dB(A) und nachts um 16 dB(A) überschritten.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO – Guidelines for community Noise) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Die Schallpegel vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen (also auch Kinderzimmer) sollen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an fast allen Fassaden überschritten. Diese Werte werden maximal tagsüber um 12 dB(A) und nachts um 20 dB(A) überschritten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Da der Lärm nachts vorwiegend von LKW mit einem hohen Anteil an tieffrequenten Geräuschen verursacht wird, und die Schalldämmung im tieffrequenten Bereich schlechter ist, wird zur Erzielung eines Innenpegels nachts von etwa 30 dB(A) ab einem Außenpegel von etwa

45 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlaf- oder Kinderzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt.

Somit ist für die jeweiligen Gebäude bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Es sind Schallschutzloggien zu errichten. Die Oberkante der Schallschutzloggien muss mindestens die Oberkante der Fußböden der geplanten Penthäuser der Gebäude IP02, IP04 und IP06 aufweisen. Die Lage der Schallschutzloggien ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Durch die derzeitige Planung mit höheren Gebäuden im Süden sowie der Schallschutzloggien werden die Verkehrslärmimmissionen an den hinterliegenden geplanten Wohngebäuden vermindert.

Für die Nord-, Ost-, Süd- und Westfassaden der Wohngebäude mit der Bezeichnung IP01 bis IP06 ist ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer von mindestens 30 dB bis 50 dB erforderlich.

An allen Wohngebäuden (IP 15 bis IP 22) ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) einzubauen.

Festsetzung von Auflagen nach Lärmpegelbereiche:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereich II bis VI ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Das erforderliche Schalldämm-Maß beträgt bei einer Wohnnutzung zwischen 30 dB und 50 dB. Dies darf durch eine eventuell erforderliche Raumlüftung nicht unterschritten werden.

Wegfall von Schienenbonus:

Es wurde in die Satzung ein Hinweis zu der Berechnung von Schienenlärmimmissionen aufgenommen. Bisher wurde und wird bei der Berechnung der Lärmimmissionen von Schienenlärm ein „Schienenbonus“ von 5 dB angesetzt. Dieser soll die verminderte Störwirkung von Schienenlärm berücksichtigen und vermindert den berechneten Lärmpegel um 5 dB. Vom Gesetzgeber wurde beschlossen, diesen Schienenbonus abzuschaffen. Ab dem 1. Januar 2015 entfällt für neue Schienenbauprojekte diese lärmschutzrechtliche Privilegierung im Genehmigungsverfahren. Für Stadt- und Straßenbahnen gilt eine längere Übergangsfrist bis zum Jahr 2019.

Die Berechnung der Schienenlärmimmissionen erfolgt nach der Schall 03. Nach Angaben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) soll diese Berechnungsmethode geändert werden um Erkenntnisse und Entwicklungen der Geräuschreduzierung an der Fahrbahn- und der Fahrzeugtechnik besser in der Schallberechnung berücksichtigen zu können.

Um diesen Veränderungen gerecht zu werden, wurde der Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile Mindestanforderungen nach derzeit anerkannten Regeln der Technik sind. Wenn der Schienenbonus ab dem Jahr 2015 entfällt und die Berechnungsmethoden der Schall 03 neu festliegen, können sich höhere maßgebliche Außenpegel und somit höhere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Dies ist dann im Rahmen der Planung der Gebäude gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Bewertung der vorhandenen und zulässigen Gewerbelärmimmissionen

Folgende Vorbelastungen aus dem Stadtgebiet Ulm wurden berücksichtigt:

- Bebauungsplan Nr. 141-1-18 „Blaubeurer Straße“
- Bauungsplan Nr. 141.1-30 „Fachmarktzentrum nördlich der Blaubeurer Straße“
- Bebauungsplan Nr. 141-1-24 „Blaubeurer Straße – westlich der Beringer Brücke“
- Bebauungsplan Nr. 141-1-25 „Blaubeurer Straße“
- Bebauungsplan Nr. 141-0-27 „Westring zwischen Blaubeurer Tor und Großer Blau“

In der Satzung und Begründung aller fünf Bebauungspläne sind keine Festsetzungen für den Schallschutz enthalten.

Das Plangebiet befindet sich in dem derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan-gebiet Nr. 152-0-21 „Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Stellplätze Teil 2“. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“ wird der bisherige Bebauungsplan ersetzt.

In dem Plangebiet wird, wie bisher, die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet beibehalten. Somit müssen zukünftig ebenso die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an den geplanten Wohngebäuden eingehalten werden.

Folgende Veränderungen treten durch die neu geplanten Wohngebäude auf:

Die zukünftigen Wohngebäude rutschen ca. 15 m in Richtung Süden. Auf Grund der durchschnittlichen Entfernung der bestehenden Gewerbebetriebe von derzeit ca. 480 m und zukünftig ca. 465 m ist mit einer maximalen Pegelerhöhung an den geplanten Wohngebäuden von 0,3 dB(A) zu rechnen.

Zukünftig sind im nördlichen Bereich der Wohngebäude vier Stockwerke sowie im südlichen vier bzw. fünf Stockwerke geplant.

Zukünftig sind Schallschutzloggien als Schallschutzmaßnahmen zwischen den geplanten Wohngebäuden 2 und 4 sowie 4 und 6 geplant. Die Höhen der Schallschutzloggien ist von OK Gelände bis einschließlich OK Fußboden der Penthäuser vorgesehen.

Auf Grund der zusätzlichen Stockwerke ist mit einer Pegelerhöhung von 0,2 dB(A) bei vier Stockwerken sowie von 0,3 dB(A) bei fünf Stockwerken an den geplanten Wohngebäuden zu rechnen.

Aus schalltechnischer Sicht ist somit eine Gesamtpegelerhöhung von bis zu 0,6 dB(A) zu erwarten.

Die Erhöhung des Beurteilungspegels um 0,6 dB(A) durch die Gewerbelärmimmissionen bzw. die Reduzierung der maximal möglichen Gewerbelärmimmissionen um 0,6 dB(A) wird als zumutbar angesehen.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch werden weiterhin erfüllt. Somit werden keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen.

Zudem tritt durch die geplante L-Form der Gebäude (Riegelbebauung) im Innenhofbereich sowie für den nördlicheren Wohngebäudebereich eine deutliche Verbesserung zu der bisherigen Lärmsituation auf.

6.6. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

- Festsetzung, dass je 900 m² angefangener Grünfläche ein Laubbaum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen ist.
- Festlegung einer Begrünung der Flachdachbereiche und der Tiefgaragen.

Die Vorgaben zur Begrünung im Plangebiet stellen einen wichtigen Baustein zur landschaftsbildverträglichen Einbindung in die Umgebung und der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Eingriffs dar.

Die Baumpflanzungen entlang der Straße Am Bleicher Hag und dem Wilhelm-Geyer-Weg grenzen den Geltungsbereich zur Straße hin ab und gliedern den Straßenraum. Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher fördern die künftigen Habitatstrukturen des Areals und dienen zudem als Ersatz für gebüschbrütende Vogelarten. Die Pflanzgebote bilden gleichzeitig einen Ersatz für einen Teil der entfallenden Gehölze.

Die Strauch- und Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünung und die Überdeckung der Tiefgarage dienen zudem der Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

6.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Artenschutz

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da das Plangebiet nur eine Größe von 6.275 m² umfasst, werden die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Es kann daher von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich.

Nach Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 BauGB ist davon auszugehen, dass keine gravierenden Auswirkungen im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind.

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Umnutzung des Plangebietes wurde eine Artenschutzfachliche Beurteilung erstellt. Für das Gutachten wurden Erhebungen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen, Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer durchgeführt.

Es werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich. Diese sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 8 (1) 20 BauGB) im Textteil festgesetzt.

6.8. Infrastruktur

Zur Versorgung des Plangebiets ist die bestehende Infrastruktur ausreichend dimensioniert. Das Schmutzwasser wird über bereits vorhandene Kanäle abgeleitet. Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebiets ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Ulm eine Fläche am Bleicher Hag für eine Trafostation vorgesehen.

6.9. Örtliche Bauvorschriften

Um die gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet sicherzustellen, werden nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Festsetzungen werden dabei zur Dachgestaltung, Freiflächengestaltung sowie zu Müllbehältern und Einfriedungen getroffen.

6.10. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird nach § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 152-21 vom 30.06.1969 aufgehoben.

8. Umweltbelange

8.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

8.1.1. Methodik

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Verfahren der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich handelt. Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von ca. 0,63 ha somit liegt die relevante überbaubare Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für die Anwendung des § 13a BauGB.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Stadt von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist (vgl.

§ 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB). Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt werden, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahme“ (LFU 2005).

Die allgemeine Bestandsaufnahme erfolgte mittels einer Ortsbegehung am 06.06.2014

8.1.2. Charakterisierung des Untersuchungszeitraums

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich des Zentrums von Ulm, am Südhang des Eselsbergs.

Er wird vom „Mähringer Weg“ im Osten, dem „Wilhelm-Geyer-Weg“ im Norden einem Fußweg im Westen und der Straße „Am Bleicher Hag“ im Süden begrenzt. Südlich der Straße „Am Bleicher Hag“ befindet sich der Güterbahnhof von Ulm, die umgebenden Grundstücke sind ansonsten mit Wohnbebauung bebaut.

Das Gelände fällt insgesamt deutlich nach Südosten ab, die maximale Höhendifferenz beträgt etwa 6,6 m. Die bestehenden drei Mehrfamilienhäuser sind zum größten Teil unbewohnt und werden im Zuge der Neubebauung abgerissen.

Ulm liegt auf einer Höhe von 567 m und gehört zur naturräumlichen Großlandschaft „Schwäbische Alb“ (Nr.9). Im Stadtgebiet Ulm grenzen mehrere Naturräume aneinander; die „Mittlere-Flächenalb“ (Nr.95), das „Donauried“ (Nr.45), das „Untere Illertal“ (Nr.44) sowie die „Lonetal-Flächenalb“ (Nr.97)

Das untersuchte Areal befindet sich im Naturraum „Lonetal-Flächenalb“ (Nr.97) im Übergang zum Naturraum „Mittlere-Flächenalb“ (Nr.95). Der Naturraum ist zum größten Teil eine offene, wellige Hochfläche, die im Norden durch die Klifflinie zum Albuch (Geländekante) sowie im Süden durch die Donauniederung begrenzt wird. Die Berei-

che nördlich von Ulm und entlang der Entwicklungsachse Stuttgart-Ulm-Aalen sind durch einen erhöhten Siedlungs- / Gewerbeflächenanteil und ein dichtes Verkehrsnetz gekennzeichnet. (Fachdokumente LUBW, online Abfrage Juni 2014)

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss auf das Gebiet nimmt. Die potentielle natürliche Vegetation wird vom Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister Buchenwald sowie durch den *Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald sowie punktuell Orchideen-Buchenwald, Schwalbenwurz- und Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald gebildet.*

8.1.3. Schutzgut Boden

Bei den Böden des Plangebiets handelt es sich um sogenannte Böden des Innenbereichs, die durch Umschichtungen und Auffüllungen bei früheren Bautätigkeiten im Bodengefüge bereits stark verändert wurden. Im Plangebiet befinden sich des weiteren versiegelte Flächen durch Gebäude, Wege und Parkplätze.

Das untersuchte Gebiet befindet sich geologisch gesehen in tertiären Ablagerungen der Unteren Süßwassermolasse, die umgelagert und von jüngeren Hanglehmen überdeckt sein können. Es handelt sich dabei vor allem um Mergel und Sande mit harten Süßwasserkalk- Sandstein- oder Mergelstein- Bänken, die aber in dieser Ausbildung in den Aufschlüssen noch nicht erreicht wurden. Im Rahmen seiner früheren Nutzung wurde das Plangebiet stellenweise vor allem nach Süden zur Straße „Am Bleicher Hag“ hin aufgefüllt. Die Auffüllungen besitzen eine Mächtigkeit von max. 1,2 m und bestehen aus sandigen Kiesen und aus tonigen, kiesigen Schluffen mit unterschiedlicher Beimengungen an Ziegel- und Schlackeresten.

Es gibt Hinweise auf eine zeitweise natürliche Wasserführung. Schicht- oder Sickerwasser ist nach langanhaltenden Niederschlägen oder nach der Schneeschmelze nicht auszuschließen. Während der Aufschlussarbeiten konnte kein Wasserzulauf festgestellt werden.

(Gutachten 14103, „Wilhelm-Geyer- Weg 1“ Ulm, Ing. Büro Schirmer, Ulm 2014)

Böden des Innenbereichs sind, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ Stand Dezember 2012, als geringwertig einzustufen. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Alle Bodenfunktionen wie die natürliche Ertragsfähigkeit (Eignung als Standort für Kulturpflanzen), der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind hiervon betroffen.

Das Schutzgut Boden wird als Schutzgut von sehr geringer bis geringer Bedeutung eingestuft.

Die Planung sieht im Sinne einer Innerörtlichen Nachverdichtung überwiegend eine Bebauung und Versiegelung der Flächen vor. Für das Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 und eine Überschreitung der GRZ aufgrund von Tiefgaragen, Kellerräumen, Zufahrten und Zuwegen bis 0,8 festgesetzt.

Ein Eingriff durch bauliche Anlagen (Tiefgaragen) kann durch eine ausreichende Überdeckung mit 40 cm kulturfähigem Bodenmaterial inklusive Oberbodenschicht gemindert werden.

Die Überdeckung der Tiefgaragen, die Anlage von extensiven Dachbegrünungen und Teilversiegelungen der Zufahrten und Wege werden als Minimierungsmaßnahmen angerechnet.

Der Versiegelungsgrad wird dadurch auf ca. 30 % reduziert.

Altlasten und Kulturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Bisher sind im Plangebiet keine Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Boden- oder Kulturdenkmale festgestellt werden, ist die Stadt Ulm als zuständige Behörde sofort zu verständigen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahme wird empfohlen die zuständige Dienststelle Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium Stuttgart einzuschalten.

Fazit Schutzgut Boden

Gegenüber dem Status quo ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades, diese kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie einer 40 cm mächtigen Tiefgaragen-Überdeckung und der Anlage einer extensiven Dachbegrünung sowie durch Teilversiegelungen auf den Versiegelungsgrad von ca. 30 % reduziert werden. Somit ergibt sich keine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich zum Status quo.

Durch Innenentwicklungsprojekte kann der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

8.1.4. Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker,...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologische Einheit „Oberjura (Schwäbische Fazies)“ (Grundwasserleiter), welche eine mittlere Bedeutung für das Grundwasser besitzt.

Über den Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet liegen keine Daten vor. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde kein Grundwasser erschlossen.

Das Schutzgut Wasser wird als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Die Vorbelastungen durch die bestehende Versiegelung sind entsprechend mittelwertig einzustufen.

Fazit Schutzgut Wasser

Durch die Realisierung des Projektes wäre eine Versiegelung von 80% der Fläche zulässig. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Tiefgaragen-Überdeckung und Dachbegrünung wird Retentionsvolumen im Plangebiet geschaffen. Das überschüssige Niederschlagswasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Da es sich beim Schutzgut Wasser um ein Schutzgut mittlerer Bedeutung handelt, liegt der mögliche Eingriff unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es ist mit keiner signifikanten Verschlechterung des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Die Innenentwicklungsprojekte sind Projekten der Außenentwicklung vorzuziehen.

8.1.5. Schutzgut Klima, Luft

Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Ulm beträgt 8,1°C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei rund 744 mm/a.

Das Plangebiet weist im Status quo eine gute Durch- und Eingrünung aufgrund von Einzelbäumen, Sträuchern, Hecken und Gebüschern sowie durch gärtnerisch angelegte Flächen auf. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der Bebauung wird das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop eingestuft.

Es bestehen zum Teil starke Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland-Klimatop.

Das Planungsgebiet gehört auf Grund der Bebauung und der guten Durchgrünung zu den klimatisch und lufthygienisch wenig bis stark belasteten Gebieten.

Das Schutzgut Klima, Luft ist ein Schutzgut von geringer Bedeutung.

Eine kleinräumige Ausgleichsfunktion wird durch die vorhandenen Grünflächen wie Rasen, und durch den hohen Anteil an Gehölzen übernommen. Sie binden Stäube und dienen der Frisch- und Kaltluftproduktion.

Fazit Schutzgut Klima & Luft

Durch die Realisierung des Projektes wäre eine Versiegelung von 80% der Fläche zulässig. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die Überdeckung der Tiefgaragen, Anlange von gärtnerisch genutzten Flächen sowie durch die extensive Dachbegrünungen und diverse Pflanzgebote wird die Versiegelung auf ca. 30% reduziert.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans kommt es mittel- bis langfristig zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es wird sich weiterhin um ein innerstädtisches Areal mit einer guten Durchgrünung handeln. Es zählt somit weiterhin zu den klimatisch und lufthygienisch wenig bis stark belasteten Wohngebieten.

Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, die Strauch- und Baumpflanzungen sowie die Überdeckung der Tiefgarage dienen der Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet.

Durch den Bebauungsplan wird die Neubebauung, vor allem aber eine innerstädtische Nachverdichtung dieser Fläche ermöglicht.

8.1.6. Schutzgut Arten und Biotop

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß §32 NatSchG BW geschützten Biotop sowie Natura 2000 Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs.

Ca. 15 m südlich des Plangebietes, entlang der „Straße Am Bleicher Hag“ befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Gehölzstreifen nördlich Güterbahnhof Ulm“ (Biotop-Nr. 175254210213). Von einer Beeinträchtigung des Biotops durch die Realisierung des geplanten Bebauungsplans ist aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch bestehende Wohnbebauung und -nutzung nicht auszugehen. Die Bebauung im Plangebiet wird lediglich geändert, es erfolgen keine direkten und indirekten Eingriffe in das Biotop.

Zur Erfassung der Biotopausstattung des Gebiets wurde am 06. Juni 2014 eine Bestandserhebung durchgeführt. Hierbei wurden die Biotoptypen des Plangebietes dokumentiert.

Es handelt sich um eine innerstädtische bereits bebaute Fläche.

Die nicht überbauten Bereiche wurden gärtnerisch angelegt. Das Gelände wird im Norden von dem „Wilhelm- Geyer- Weg“, im Osten durch den „Mähringer Weg“ und im Süden von der Straße „Am Bleicher Hag“ begrenzt. Südlich der Straße „Am Bleicher Hag“ befindet sich der Güterbahnhof Ulm. Im Westen bildet die Fußwegverbindung vom „Wilhelm-Geyer-Weg“ zur Straße „Am Bleicher Hag“ die Grenze.

Das Gelände fällt insgesamt deutlich nach Südosten ab, die maximale Höhendifferenz beträgt etwa 6,6 m. Die bestehenden drei Mehrfamilienhäuser sind zum größten Teil nicht mehr bewohnt und werden abgerissen. Eine Stützmauer aus Beton, fängt das nach Südosten abfallende Gelände an der Straße „Am Bleicher Hag“ ab. Die Mauer ist überwiegend mit wildem Wein und Rosen bewachsen.

Die Grundstücke des Plangebietes sind alle mit geschnittenen Hecken überwiegend aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) bzw. mit Gehölzen und Zäunen aus Maschendraht oder Holz umgeben. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Wilhelm-Geyer-Weg“, zwischen den Mehrfamilienhäusern befinden sich jeweils drei asphaltierte Parkplätze. Vom „Wilhelm-Geyer-Weg“ aus führt jeweils auf der Ostseite der Mehrfamilienhäuser ein gepflasterter Zugangsweg zu den Eingängen und den südlich gelegenen Gartenbereich.

Entlang der Zugangswege befinden sich bereits verwilderte Zierbeete in denen noch Bodendeckerpflanzungen aus Zwergmispel (*Cotoneaster*), Rosen (*Rosa* i.S.), Kornblumen (*Centaurea cyanus*), Frauenmantel (*Alchemilla mollis*) und Stechpalme (*Ilex* i.S.) vorzufinden sind. Efeu (*Hedera helix*), Weinreben und wilder Wein (*Vitis* i.S.) wachsen zum Teil an den Fassaden der Mehrfamilienhäuser empor

Die Freiflächen entlang der beiden westlichen Gebäude sind als Wiesenflächen ausgebildet. In den Flächen auf der Ost- und Westseite der Gebäude befinden sich Margeriten (*Leucanthemum vulgare*), Ampferarten, (*Rumex* i.S.) Wicken (*Vicia* i.S.), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Disteln (*Cirsium* i.S.), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Primel (*Primula* i.S.), Labkraut (*Galium* i.S.) und Storchschnabel (*Geranium* i.S.). Die Grünfläche östlich des dritten Gebäudes ist als regelmäßig gepflegter Zierrasen ausgebildet.

Auf der Westseite aller Gebäude sind in den Grünflächen, im Bereich der montierten Wäschestangen, mit Gras und Moos bewachsene Betonplatten vorhanden.

Die einzelnen Gartenparzellen auf der Westseite der Mehrfamilienhäuser wurden durch Gehölzpflanzungen aus Kirschen (*Prunus* i.S.), Wachholder (*Juniperus communis*), Korkenzieherhasel (*Corylus avellana* i.S.), Zierhorn (*Acer* i.S.) und Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*) getrennt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich ehemalige Nutzgärten, die durch geschnittene Hecken und Zäune voneinander abgetrennt wurden. Vereinzelt Gärten werden noch genutzt, der Großteil ist aber durch die Nutzungsaufgabe verwildert. In den brachliegenden Gärten hat sich Gehölzaufwuchs aus überwiegend Essigbaum (*Rhus typhina*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ahornarten (*Acer* i.S.) etabliert.

Auf dem Gelände verteilt stehen mehrere Einzelbäume unter anderem Obstgehölze, Fichten (*Picea* i.S.), Birken (*Betula* i.S.) und Weiden (*Salix* i.S.). Vor allem im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes ist ein dichter Gehölz- und Strauchaufwuchs vorhanden.

Das Gelände ist stark durchzogen, gegliedert und abgegrenzt durch Hecken aus heimischen Gehölzen mit einem Anteil von ca. 30-40% Ziergehölzen.

Die Strauch- und Heckenpflanzungen sind durch die inzwischen nicht mehr vorhandene Pflege stark verwildert.

Das Schutzgut Arten und Biotope ist als Schutzgut von sehr geringer bis mittelwertiger Bedeutung einzustufen.

Fazit Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Realisierung des Projektes sind sehr gering bis mittelwertige Biotoptypen betroffen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden gering bis mittelwertige Biotoptypen durch Pflanzgebote und Festsetzungen neu geschaffen.

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung des Gesamtgebietes von ca. 80 % zu. Durch die Anlage gärtnerisch genutzter Flächen, der extensiven Dachbegrünungen und der geplanten Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote, wird nicht mit einer signifikanten Verschlechterung des Schutzgutes Arten und Biotope gerechnet.

Die innerstädtische Nachverdichtung ist der Außenentwicklung vorzuziehen.

Zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Ziffer 8.2. ausführliche Angaben gemacht.

8.1.7. Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser geprägt. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch angelegt, aber durch die nicht mehr stattfindende Pflege zum Teil stark verwildert. Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet, die gute Eingrünung und Durchgrünung sowie die räumliche Gliederung durch den hohen Baum- und Heckenanteil des Gebietes sind durchaus prägend für dieses Gelände und auch von der im Südosten verlaufenden B10 sichtbar. Der südlich der Straße „Am Bleicher Hag“, befindliche ortsbildprägende Gehölzstreifen bildet eine grüne Ergänzung zum Plangebiet und schirmt den Blick auf die Gleisbereiche ab. Die im Norden und Westen angrenzenden Wohngebäude sind alle mit strukturreichen Gärten angelegt, das Plangebiet passt somit gut in den Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein großer Häuserblock, der aus dem Gesamtbild heraus sticht.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild

Durch diverse Pflanzgebote wie Baumpflanzungen und Heckenanpflanzungen sowie durch Festsetzungen von extensiven Dachbegrünungen und Tiefgaragenüberdeckungen wird weiterhin eine gute Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Zusätzlich zu den Pflanzgeboten und Festsetzungen wird ein Freiflächengestaltungsplan entwickelt, in dem zusätzliche Grünstrukturen eingeplant werden. Die Bestandsbäume auf dem Gelände können nicht erhalten werden. Die ortsbildprägende Grünstruktur außerhalb des Geltungsbereichs südlich der Straße „Am Bleicher Hag“ wird von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen wird die Neubebauung in die umgebende Situation eingepasst.

Die geplante Bebauung dient einer geordneten städtebaulichen Neuordnung des Areals. Zudem trägt die Innenentwicklung zu einem reduzierten Flächenverbrauch an den Siedlungsändern und in der freien Landschaft bei.

8.2. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden.

Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben ist auch bei Innenentwicklungen zu erwarten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Umnutzung des Plangebiets wurde eine Artenschutzfachliche Beurteilung [2014] von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner erstellt.

Für das Gutachten wurden die geeigneten Habitatstrukturen des Geländes erfasst, sowie Erhebungen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen, Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer durchgeführt.

Bei den Begehungen konnten artenschutzrelevante Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel nachgewiesen werden. Für die weiteren Arten wie Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer wurden keine Nachweise erbracht.

Die Ergebnisse sind ausführlich in der „Artenschutzfachlichen Beurteilung“ [Trautner 2014] dargestellt. An dieser Stelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung.

Vögel

Im Rahmen der Brutvogelerfassungen wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 14 Arten als Brutvögel und drei weitere als Nahrungsgäste (Birkenzeisig, Mehlschwalbe und Türkentaube) einzustufen.

Nach der Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs sind mit Feldsperling, Haussperling und Mauersegler insgesamt drei Brutvogelarten in der Vorwarnliste eingestuft. Arten mit einer höheren Gefährdungseinstufung wurden nicht festgestellt.

Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten

- Amsel
- Blaumeise
- Buchfink
- Elster
- Feldsperling
- Grünfink
- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Kohlmeise
- Mauersegler
- Mönchsgrasmücke
- Ringeltaube
- Rotkehlchen
- Zilpzalp

Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt fünf Arten nachgewiesen, wobei vom Kleinen Abendsegler nur eine fragliche Detektorregistrierung vorliegt. Nach der landesweiten Roten Liste sind drei Arten (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Kleiner Abendsegler) als stark gefährdet und eine Art (Zwergfledermaus) als gefährdet eingestuft. Beim Großen Abendsegler handelt es sich um eine gefährdete, wandernde Tierart. Die laut Roter Liste als gefährdet geltende, im Land jedoch fast flächendeckend verbreitete, Zwergfledermaus wurde als Nahrungsgast mehrmals im Untersuchungsgebiet festgestellt. Zudem konnten an allen Terminen einzelne Tiere mit Sozialrufen im Umfeld des Wilhelm-Geyer-Weg registriert werden. Beim letzten Termin wurde ein Tier kurzzeitig mit Schwarmverhalten im Bereich des Kamins des Gebäudes Wilhelm-Geyer-Weg 21 und 23 festgestellt. Aufgrund dieser Beobachtungen sind Einzel- oder Paarungsquartiere der Art im Bereich der Außenfassade oder der Kamine der betroffenen Gebäude möglich. Ein Wochenstubenquartier wurde dagegen nicht festgestellt, zumindest wurden keine Gruppen schwärmender Tiere oder in Gebäude einschlüpfende Individuen beobachtet. Von den übrigen Arten Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr sowie Großer und Kleiner Abendsegler liegen nur einzelne Detektornach- bzw. -hinweise überfliegender und/oder jagender Tiere vor, sie dürften das Untersuchungsgebiet sehr wahrscheinlich nur zu sporadischen Nahrungssuche nutzen.

Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten

- Breitflügel-Fledermaus
- Großes Mausohr
- Großer Abendsegler
- Kleiner Abendsegler
- Zwergfledermaus

Hinweise auf weitere ggf. relevante Arten- auch der Pflanzenwelt – liegen nicht vor.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind folgende Artengruppen betroffen: Fledermäuse, Brutvögel.

Es werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich. Diese sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 8 (1) 20 BauGB) im Textteil festgesetzt. Es handelt sich zum Teil um Bauzeitenbeschränkungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie um sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality), welche vorgezogen zum ökologischen Funktionserhalt bzw. zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population umzusetzen sind.

Die Maßnahmen der Bauzeitenbeschränkung dienen dem Schutz der Vogel-Fauna und der Fledermäuse. Sie sind als Vermeidungsmaßnahme zur Berücksichtigung des Tötungs- und Störungsverbots gem. § 44 BNatSchG erforderlich.

Die Ersatzhabitats (Nist- und Fledermauskästen) dienen dem Schutz der Avi-Fauna und der Fledermäuse. Sie sind zum ökologischen Funktionsausgleich zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (v.a. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erforderlich.

9. Flächen- und Kostangaben

9.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 6.275 m² (100%)

Hiervon entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet 6.257 m² (99,7%)

Fläche für Versorgungsanlagen 18 m² (0,3%)

9.2. Kostangaben

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

Ulm, den 24.02.2015

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht