

Bebauungsplan M 138

„Kinderhaus am Wasserturm“, Neu-Ulm

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bestehend aus:

A. Präambel

B. Zeichnerischer Teil

B.1 Planzeichnung

B.2 Zeichenerklärung

B.3 Verfahrensvermerke

C. Textteil

C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

C.2 Örtliche Bauvorschriften

C.3 Hinweise

D. Begründung zum Bebauungsplan

A. Präambel

Die Stadt Neu-Ulm erlässt folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan M 138

„Kinderhaus am Wasserturm“, Neu-Ulm

Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 14.06.2021
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

B. Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ist Bestandteil der Satzung.

B.1 Planzeichnung

Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 vom 22.05.2023

B.2 Zeichenerklärung

Die Zeichenerklärung dient der Erläuterung des Planinhalts und teilt sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

B.3 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke enthalten die wesentlichen Daten zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens inklusive der Angabe zu den gesetzlichen Fristen.

rechtsverbindliche Bebauungsplan

Für das vorliegende Plangebiet existiert in Teilbereichen der rechtsverbindliche Bebauungsplan M 18 "Turmstraße".

Der Bebauungsplan M 138 „Kinderhaus am Wasserturm“ wird den rechtskräftigen Bebauungsplan M 18 "Turmstraße" im Überschneidungsbereich vollständig ersetzen.

C. Textteil

C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Fläche für Gemeinbedarf (GMB)

Zulässig ist eine bauliche Nutzung mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

2. **Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Vollgeschosse), Höhenlage**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einem Wert von 0,7 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = OK Rohfußboden) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Attika.

Für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist eine Überschreitung um bis zu 1,20 m zulässig.

Im Bereich von Balkonen, Loggien und Terrassen darf die max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OKmax) durch Geländer oder ähnliche Bauteile zur Absturzsicherung um bis zu 1,20 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, hierbei sind Gebäude mit maximal 65 m Länge zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenze ist zulässig für:

- untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Treppenanlagen, wenn sie nicht mehr als 1,2 m über die Baugrenze vortreten,
- Terrassen, Spielgeräte und Geräte- und Gartenhütten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. Abs. 3 BauGB

Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die neue Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

5. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

5.1 Oberirdische Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze (St) sind nur in der laut Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Allseits umschlossene oberirdische Stellplätze (Garagen) und Carports sind allgemein unzulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Geräte- und Gartenhütten (mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m², Gesamthöhe maximal 3,00 m) sowie untergeordnete Anlagen wie Spielgeräte, Fahrradständer, Ver- und Entsorgungsanlagen für regenerative Energien und Zisternen sind allgemein zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

5.3 Ein- und Ausfahrten, Grundstückszufahrten

Ein- und Ausfahrten und Grundstückszufahrten sind nur in dem hierfür festgesetzten Bereich gemäß Planzeichnung zulässig.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neu-Ulm belastet.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

7.1 Begrünung von Dachflächen

Bei Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden, die zur Begrünung vorgesehen sind, muss die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 10 cm betragen.

Eine zusätzliche Nutzung für Zwecke der solaren Energiegewinnung ist unter Beibehaltung der Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung zulässig.

Siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften, Pkt. 1.1.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

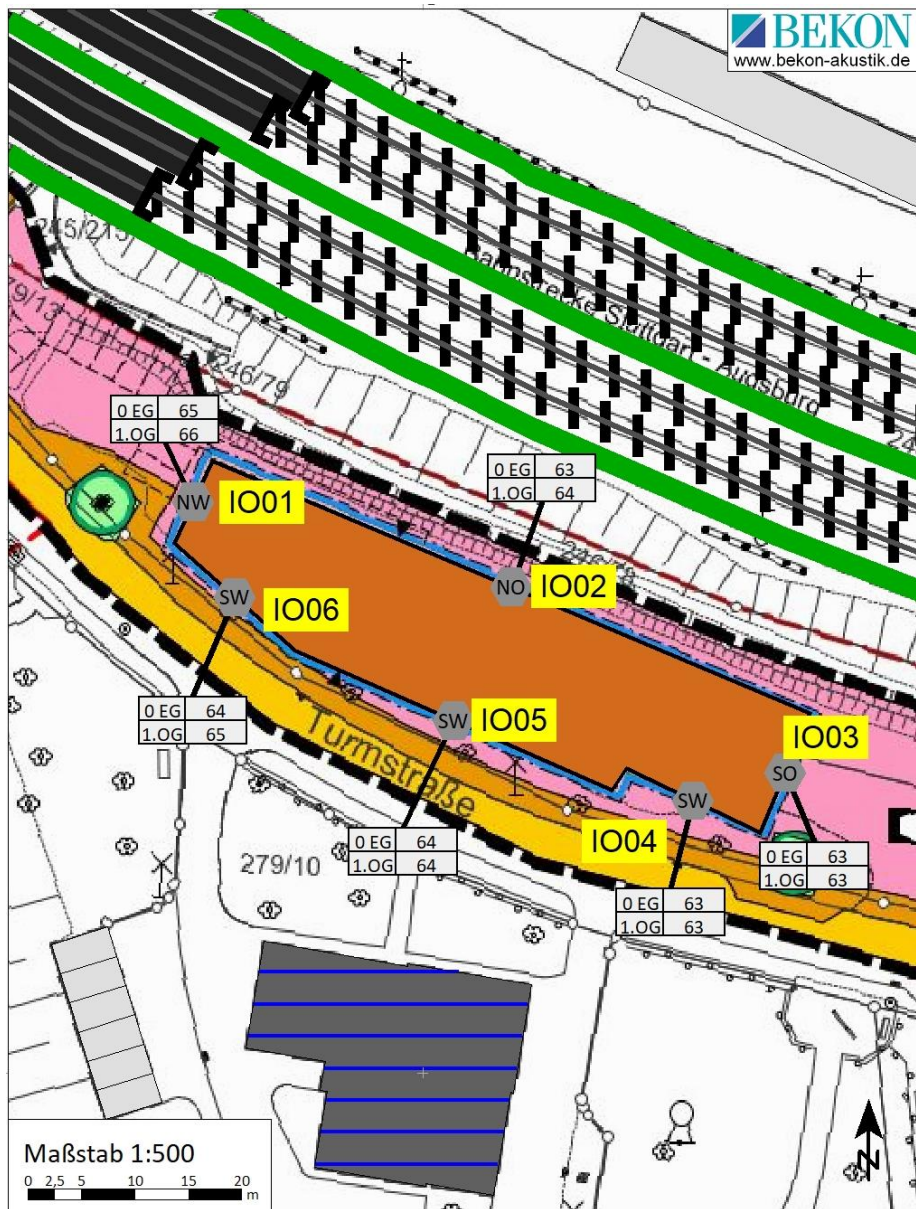
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen und Verkehrslärmeinwirkungen

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1)

Im nachfolgenden Plan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt.



2)

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

3)

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

9. Grünordnung / Naturschutz / Klimaanpassung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

9.1 Qualitätsanforderungen und Vorgaben für die Ausführung der Pflanzungen

- Großkronige Bäume öffentliche Grünflächen (I. Ordnung)
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang nach Vorgabe Pflanzgebot
- Mittelkronige Bäume öffentliche und private Grünflächen (II. Ordnung)
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang nach Vorgabe Pflanzgebot
- Kleinkronige Bäume öffentliche und private Grünflächen (III. Ordnung)
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang nach Vorgabe Pflanzgebot
- Sträucher
Qualität nach Vorgabe der jeweiligen Pflanzgebote.

Für alle Bäume gilt:

Die zur Neupflanzung und zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und die Neupflanzungen je nach Größe standfest zu verankern: Heister mit einem Pfahl, Hochstämme bis 18 cm Stammumfang mit 2 Pfählen und ab 18 cm Stammumfang mit einem Dreibock. Alternativ sind geeignete Unterflurverankerungen zulässig.

Bäume sind in offene Pflanzflächen von mindestens 12 m² zu pflanzen. Das wasser-durchlässige, durchwurzelbare Substrat muss mindestens 16 m³ (bei Bäumen III. Ordnung 12 m³) betragen.

Ausführungszeitpunkt Pflanzungen:

Die Flächen für Gemeinbedarf sind mit Abschluss der Bauarbeiten, spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu bepflanzen.

Abgängige und aus Gründen der Gefahrenabwehr oder der Verkehrssicherung zu entfernende Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität und die Artenauswahl wird durch die Pflanzgebote mit der zugehörigen Artenliste bestimmt.

9.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Bindung für den Erhalt von Gehölzen

Pflanzgebot 1

Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, in ihrem natürlichen Habitus zu belassen, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Baumfällungen zur Gefahrenabwehr und aus Verkehrssicherheitsgründen sind zulässig. Bei Abgang sind die Bäume mit standortgerechten Laubbäumen mit der Mindeststammumfang 20/25 zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen

Ausgefallene oder entfernte Bäume und Gehölze, die nach Festsetzung dieser Satzung angepflanzt wurden oder zu erhalten waren, sind mit Bäumen I. Ordnung oder II. Ordnung aus der Artenliste dieser Satzung zu ersetzen.

Auf Pkt. 10 Spezieller Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen wird verwiesen.

Baumpflanzung, Begrünung

Pflanzgebot 2

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Laubbäume gemäß der Artenliste dieser Satzung zu pflanzen.

Gemäß Textbeschreibung in der Planzeichnung sind Bäume I. Ordnung (Stammumfang 20/25) oder II. Ordnung (Stammumfang 18/20) gemäß der Artenliste auszuwählen.

Der Standort, der als zu pflanzend gekennzeichneten Bäume kann um bis zu 4 m verschoben werden, die Anzahl ist einzuhalten.

Pflanzgebot 3

In der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 10 standortgerechte, laubtragende Sträucher gemäß der Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzgebot 4

In den festgesetzten Flächen „PFG 4“ sind mindestens 10 standortgerechte, laubtragende Sträucher gemäß der Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzgebot 5 - Bepflanzung entlang öffentlicher Flächen

Für Gehölzpflanzungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Gehölzarten aus der Artenliste dieser Satzung zu verwenden.

Pflanzgebot 6 - Begrünung von Dächern

Flachdächer ab einer Größe von 10 m² sind zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen mit einem Anteil von maximal 40% der jeweiligen Dachfläche.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke muss mindestens 10 cm betragen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung aufrechterhalten wird.

Auf die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung, Abschnitt C 2 Nr. 1, wird verwiesen.

9.3 Artenliste

Bäume I. Ordnung, Wuchshöhe bis ca. 20 - 30 m, Pflanzgröße (STU) mind. 20/25

Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde
Ulmus x hollandica 'Lobel'	schmalkronige Stadt-Ulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Obstbaum Hochstamm	

Bäume II. Ordnung Wuchshöhe bis ca. 15 m, Pflanzgröße (STU) mind. 16/18

Acer campestre in Sorten	- Feld-Ahorn
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Alnus x spaethii	- Erle
Carpinus betulus in Sorten	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Malus floribunda	- Zierapfel vielblütig
Malus Sorten	- Zierapfel
Pyrus communis	- Stadt-Birne
Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	- Winter-Linde
Obstbaum Halbstamm	

Heimische Sträucher, 60-100, mindestens 2xv

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Ribes in Sorten als Obststräucher	
Rosa in Arten	- Wildrose
Salix viminalis	- Hanf-Weide
Salix purpurea	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Hecken

Carpinus betulus	- Hainbuchen-Hecke
Fagus sylvatica	- Rotbuchen-Hecke

Für die Bepflanzung der Dachflächen sind die Pflanzlisten nicht bindend.

10. Spezieller Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

10.1 V1: Baufeldberäumung - Rodung Gehölze

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Gehölze hat zwischen dem 1.10. und Ende Februar zu erfolgen.

Die Beräumung ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen. Dabei sind vor der Beräumung die Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen.

Rodung von Gehölzen außerhalb der oben genannten Zeit:

Bei einer Beräumung außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den oben genannten Maßnahmen die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.2 V2: Fällung von Bäumen

Bei Baumfällungen sind die Stammabschnitte mit Höhlen herauszuschneiden und an Bäumen im Umkreis von 500 Metern wieder anzubringen. Alternativ sind größere Stammabschnitte mit Höhlen an Bäumen im Umfeld standfest zu befestigen.

Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

10.3 V3: Baumschutz während der Bauphase

Während der Bauphase sind Baumhöhlen freizuhalten. Eine Anstrahlung der Baumhöhlen mit Licht ist unzulässig.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. 5 m um den jeweiligen Stammbereich ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Im Falle von Straßenbauarbeiten sind Wurzelbrücken im Bereich von 5 m um den Stamm herzustellen.

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

10.4 V4: Tierfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Orientierung von Vögeln, Insekten und Fledermäusen im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind nachfolgende Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere durchzuführen:

- Eine Beleuchtung der Außenanlagen bzw. Freiflächen ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum.
- Eine direkte Beleuchtung (Anstrahlen) von Gehölzbeständen ist unzulässig.

C.2 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
Die Flachdächer sind zu begrünen. Auf Nr. 9.2, Pflanzgebot 6 der Festsetzungen wird verwiesen.

Als Dachaufbauten sind nur die für die Gebäudenutzung notwendigen technischen Anlagen sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung aufrechterhalten wird. Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Stragentlüftungen mind. 1,5 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein.

2. Freiflächengestaltung und Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.1 Freiflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge als offene Vegetationsflächen mit Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion zu gestalten. Diese sind unter Verwendung von Stauden, Gräsern, Gehölzen oder durch Einsaat gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

Stellplätze, deren Zufahrten, notwendige Zugänge und Terrassen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (Rasen- oder Splittfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke o.ä.) herzustellen.

2.2 Plätze für Abfallbehälter

Die Standplätze für Müllbehälter sind, sofern sie außerhalb der Haupt- oder den Nebengebäuden untergebracht werden mit Sträuchern, Hecken oder Kletterpflanzen blickdicht zu umpflanzen.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.

Als Materialien sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Laubgehölzhecken
- Maschendraht- und Metallgitterzäune ohne Folien- oder Stoffbahnen
- Lattenzäune aus Holz.

Zäune sind mit laubtragenden Gehölzen entsprechend der Artenliste zu hinterpflanzen.

Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit der Einfriedungen mit Ausnahme von Stützmauern muss die Bodenfreiheit mindestens 0,10 m betragen.

An den nördlichen Grundstücksgrenzen, auf einer maximalen Länge des Baufenstern Bahnstrecke Ulm-Augsburg sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

C.2 Nachrichtliche Übernahme

1. Bodendenkmäler

§ 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bodendenkmal Nr. D-7-7626-0299 „Neu-Ulmer Stadtumwallung der Bundesfestung Ulm“.

2. Bahngewidmeten Fläche

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses die folgenden bahngewidmeten Grundstücke: 246/81, 246/7, 279/13, 245/214, 245/215, 279/ und 279/14.

Damit unterliegen die Grundstücksflächen der Fachplanungshoheit der Eisenbahn nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

C.3 Hinweise

1. Kampfmittel

Das zu bebauende Grundstück befindet sich neben den Gleisanlagen, welche im 2. Weltkrieg massiv bombardiert wurden. Es wird daher von einer potentiellen Kampfmittelbelastung durch das Verursachungsszenario „Luftangriff“ ausgegangen. Auf den bodeneingreifenden Flächen werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich mindestens 14 Tage vor Baubeginn eine Kampfmittel- bzw. Luftbildauswertung der Dezernat 1, Abteilung Sicherheit, Ordnung vorzulegen.

Werden Kampfmittelverdachtspunkte wie alte Bombentrichter oder Blindgängerverdachtspunkte festgestellt, sind diese in Absprache mit den Dezernat 1, Abteilung Sicherheit, Ordnung vorher zu beräumen. Weiter ist eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks vorzulegen.

Auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern hinsichtlich der Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15.04.2010 wird verwiesen.

2. Schallschutz

1) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

2) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Im Rahmen der weiteren Planung sind ggf. erforderliche passive Lüftungen vorzusehen.

3) Als Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen werden die Lärmwerte eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO festgesetzt.

3. Altlasten/Bodenschutz

Humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Im Geltungsbereich ist in Teilflächen parallel zur Bahnstrecke gemäß BayernAtlas mit „künstlichen Ablagerungen“ zu rechnen.

Aufgrund von Vorerfahrungen im näheren Umgriff sowie dieser Anhaltspunkte für anthropogene Bodenveränderungen ist mit einer Bebauung des Planbereichs eine orientierende, umwelttechnische Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Bodenschutzbehörde, Landratsamt Neu-Ulm (Fachbereich Umweltschutz) vorzulegen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gemäß Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Auffälliger Aushub ist zu separieren und ggf. abfallrechtlich zu behandeln.

4. Bodendenkmale

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81577-0; Fax: 08271/8157-50; E-mail: DST_thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 7.1 BayDSchG:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Artenschutzrechtliche Hinweise - Vogelschlag an Bauteilen

Um in § 44 BNatSchG beschriebene Verbotstatbestände zu vermeiden (hier: Vogelschlag an transparenten oder spiegelnden Bauteilen wie z.B. Fenster, ...) sind bei Gebäuden, deren Bauteile und Anbauten, die durch ihre Art der Gestaltung eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos auslösen können, Maßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen.

Von einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlagrisikos wird lt. dem Leitfaden LAG VSW vom März 2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ ab 5 verunglückten Vögel je 100 m Fassadenlänge pro Jahr ausgegangen.

Geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos in diesen Bereichen sind die Verwendung von Materialien, die aktuell von wissenschaftlich anerkannten Einrichtungen als hochwirksam getestet wurden.

Der jeweils aktuelle Stand der Technik der zur Vermeidung von Vogelschlag funktionierenden Maßnahmen bzw. Materialien ist in dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2012) bzw. in seinen jeweiligen Aktualisierungen beschrieben.

Als hochwirksam gegen Vogelschlag getestete Materialien bzw. Muster sind in dem Merkblatt „Vogelanprall an Glasflächen Merkblatt“ der Wiener Umweltanwaltschaft zusammengestellt.

Quellen:

wua-wien.at:

- 1) <https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf>
- 2) <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>

Der individuelle Nachweis der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu erbringen und zu prüfen.

6. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Es wird empfohlen, neu errichtete Gebäude soweit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erreicht wird. Darüber hinaus wird für die Gebäudeplanung empfohlen, weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. hoch effiziente Wärmedämmung) sowie Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien am Gebäude umzusetzen (z. B. Photovoltaik Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren).

7. Umgang mit anfallendem Regenwasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen des Baugrundstückes ist auf dem Grundstück zu versickern s. a. hierzu die Entwässerungssatzung der Stadt Neu-Ulm. Versickerungen sind oberflächlich und möglichst breitflächig auszuführen z. B. in Mulden, Gräben oder Grünflächen. Unterirdische Versickerungen werden zugelassen, wenn Flächen für eine oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird auf die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) verwiesen. Auf das Arbeitsblatt A-138 der DWA wird ebenso hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt bzw. hergestellt werden. Auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird verwiesen.

8. Zufahrtsmöglichkeiten/Rettungswege (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten.

Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

9. Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) wird über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitgestellt. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

Bei der Einrichtung von Unterflurhydranten als Löschwasserentnahmestellen sollen diese außerhalb von eventuellen Parkbuchten oder Stellplätzen geplant werden und jederzeit für die Feuerwehr leicht zugänglich sein. Anzahl und Abstand der Unterflurhydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Abstände müssen so gewählt werden, dass im Umkreis von 75 m Entfernung zu einem Objekt ein Hydrant erreicht werden kann (Information zur Löschwasserversorgung der AGBF vom 16.11.2009). Die Hydranten sind in Art und Ausführung nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 Punkt 3.6 des Bayerischen Amtes für Wasserwirtschaft auszuführen.

10. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird vermerkt, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§ 78b Abs. 1 WHG) liegt. Das bedeutet, dass das Gebiet bei einem Extremereignis lt. Gefahrenkarte des Wasserwirtschaftsamtes von einem hypothetischen Hochwasser, dem HQextrem betroffen ist. Mit einem HQextrem wird ein Katastrophenfall beschrieben, der nach Definition des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz einem ca. 1,5-fachen Durchfluss des HQ100 bzw. einem 1.000-jährlichen Hochwasser entspricht. Der Hinweis dient der Gefahrenabwehr und der Sensibilisierung, hat aber keine verbindliche Rechtswirkung.

Von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) ist das Plangebiet nicht betroffen. Auch bei dem größten bekannten Hochwasser von 1999 war das Gebiet nicht betroffen.

Des Weiteren wird auf § 78c Abs. 2 WHG hingewiesen. Demnach sind Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig, da andere weniger wassergefährdende Energieträger als alternative Energiequelle für die Wärmeversorgung zur Verfügung steht.

11. Einwirkungen durch Bahnverkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Trasse Ulm - Augsburg mit Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb gerechnet werden muss. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

12. Zugänglichkeit der Normen

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Neu-Ulm, Abteilung Stadtplanung während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

D. Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung, Anlass und Zielsetzung
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB
3. Übergeordnete Planung
4. Lage und Beschreibung des Bestands
5. Neubaukonzept und Grundzüge der Planung
6. Planungsrechtliche Festsetzungen
7. Anpassung des Flächennutzungsplans
8. Flächenbilanz
9. Gutachten

1. Erfordernis der Planaufstellung, Anlass und Zielsetzung

Im Plangebiet soll der Bau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet werden, um den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im innerstädtischen Umfeld zu decken.

Der Geltungsbereich soll daher städtebaulich neu gestaltet und eine Kinderbetreuungseinrichtung realisiert werden.

Städtisches Ziel ist es das derzeit als Pkw-Parkplatz genutzte Areal einer entsprechend seiner innerstädtischen Lage hochwertigen Nutzung zuzuführen und damit den bestehenden Parkplatz aufzulösen. Aufgrund seiner Nähe zur Bahnstrecke Ulm-Augsburg kommt dabei dem Lärmschutz eine wichtige Rolle zu.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In Bezug auf einen ressourcenschonenden Städtebau mit der Maßgabe, die Innenentwicklung zu forcieren, stellt das Vorhaben mit der Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Grundstücke einen wichtigen Beitrag dar.

Aufgrund des Nachholbedarfs bei den angestrebten Versorgungsquoten von Kinderbetreuungsplätzen, steigender Nachfrage der frühkindlichen Betreuung, Generationenwechsel sowie langfristig steigender Kinderzahlen wurde in der Innenstadt der Bedarf für den Ausbau des Angebots an Kinderbetreuungseinrichtungen festgestellt.

In der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Familie und Kultur am 18.07.2019 (Beschlussnummer 12) nahm der Stadtrat die Entwicklung der Kindertagesstätten (KiTa) in Neu-Ulm zur Kenntnis und anerkannte die Dringlichkeit der KiTa-Versorgung.

Der Ausschuss für Bildung, Familie und Kultur anerkannte zur weiteren Umsetzung des vorangegangenen Beschlusses am 08.06.2021 (Beschlussnummer 32) als örtlichen Bedarf für den Stadtteil Mitte in der Turmstraße ab September 2023 unbefristet zusätzlich 2 Krippengruppen mit insgesamt bis zu 26 Kindern und 3 Kindergartengruppen mit insgesamt 75 Plätzen einzurichten.

Wesentliche Zielsetzungen

- Wiedernutzbarmachung brachgefallener, innenstädtischer Flächen
- Erneuerung und Ergänzung der Infrastruktur
- Realisierung von qualitativem Städtebau und Architektur
- Prüfung und Erhalt möglichst vieler Grünstrukturen sowie der Bestandsbäume
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Immissionsschutz
- eingriffsmindernde Maßnahmen auf den Baugrundstücken wie Versickerung von Niederschlagswasser sowie Grünstrukturen an Dach und Fassade

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, da die Größe des Geltungsbereichs lediglich bei 3.799 m² liegt.

Durch den Bebauungsplan wird somit eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Entsprechend ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird folglich verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung sowie ohne frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Bebauungsplanverfahren

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Kindertagesstätte hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 01.12.2023 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 26.10.2022/10.02.2023 wurde vom 27.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und vor der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich im nord-östlichen Bereich aufgrund einer vorhandenen Böschung im Eigentum der Deutschen Bahn AG entsprechend verkleinert. Mit dem verkleinerten Geltungsbereich erfolgt die öffentliche Auslegung mit Planstand 26.10.2022/10.02.2023.

3. Übergeordnete Planung

3.1. LEP Bayern

Die Doppelstadt Ulm / Neu-Ulm ist in den Landesentwicklungsplänen der Länder Bayern und Baden-Württemberg als gemeinsames Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Als wirtschaftliches Zentrum der Region kommt den Städten damit eine grundsätzliche Aufgabe zu.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) benennt das Landesentwicklungsprogramm für Verdichtungsräume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

3.1.1. Anpassungen der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (LEP 1.2.4, G)

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

3.1.2. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (LEP 3.2, Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Die Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven, wie Baulücken, Brachflächen oder Leerständen, schont den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung und stärkt die Ortszentren. Funktionsfähige Ortszentren sind wiederum zusammen mit kompakten Siedlungsstrukturen die Voraussetzung für eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung, vor allem in Anbetracht der Herausforderungen des demografischen Wandels. Die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglicht breiten Gesellschaftsschichten die selbstbestimmte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Gleichzeitig wird die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt und die Identität und Attraktivität des Ortes gestärkt.

3.1.3. Schulen und außerschulische Bildungsangebote (LEP 8.3, Z)

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Die vorliegende Planung zum Neubau der Kindertagesstätte liegt in der Innenstadt von Neu-Ulm und damit im Innenbereich und entspricht in hohem Maße die o.g. Zielsetzungen des LEP Bayern.

3.2. Regionalplan der Region Donau-Iller

Der vorliegende Bebauungsplan ist im Regionalplan Donau-Iller (1987) als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ dargestellt.

3.3. Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025 (FNP 2025, wirksam seit 10.05.2013)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Neu-Ulm stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sport, Spiel, Freizeit“, eine gewerbliche Baufläche und eine Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan weicht somit vom Flächennutzungsplan ab.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan künftig eine Fläche für den Gemeinbedarf ausweisen.

3.4. Sanierungsgebiet VI „Glacis“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im seit dem 17.12.2021 bestehenden Sanierungsgebiet VI „Glacis“.

Für das Bauvorhaben sind folgende konkreten Sanierungsziele relevant:

- Städtebauliche Neuordnung Bereich Turmstraße
- Attraktivierung und Aufwertung des Bereichs um den Wasserturm

Die übergeordneten Ziele für Sanierungsgebiet VI sind:

- Sanierung und Aufwertung der Straßenräume
- Attraktivierung der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer
- Sanierung und Aufwertung öffentlicher Grünräume, Freiflächen, Plätze und Stadteingänge
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
- Bewahrung der historischen und erhaltenswerten Bausubstanzen
- Nutzungsmischung bewahren und stärken
- Flächenrecycling/Innenentwicklung
- Weitere Verbesserung des Images der Stadt
- Inklusion durch Barrierefreiheit
- Beteiligung der Bürgerschaft
- Unterstützung der Eigeninitiative
- Hitzeinseln vermeiden und dadurch Hitzestress reduzieren
- Starkregen- und Hochwassermanagement fördern
- Luftreinhaltung und Wärmeversorgung fördern

3.5. Bahnanlagen, Bahnstrecke Ulm-Augsburg

Teile des Geltungsbereichs liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung in einer bahngewidmeten Fläche. Damit unterliegen die Grundstücksflächen grundsätzlich der Fachplanungshoheit der Eisenbahn nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Daher ist eine sog. Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich. Mit erfolgter Freistellung wird der Sonderstatus dieser Grundstücksflächen wieder aufgehoben; die Fachplanungshoheit geht auf die Stadt über. Das rechtliche Verfahren zur Freistellung ist unter § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) geregelt.

Neben dem Eisenbahnrecht ist eine Versickerungsanlage der Deutschen Bahn AG, welche das Oberflächenwasser der Zugstrecke Ulm-Augsburg aufnimmt zu beachten.

Vor dem Antrag auf Freistellung wurde daher parallel zum Bebauungsplanverfahren eine technische Machbarkeitsprüfung zur Verlegung der Versickerungsanlage durchgeführt. Hierbei wurden alle Belange durch die Deutsche Bahn AG geprüft. Mit dem Abschluss der Machbarkeitsprüfung wurde die Freistellung der Grundstücke von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG beim Eisenbahnbundesamt beantragt.

Die Versickerungsmulde liegt am Böschungsfuß des Bahndamms auf Grundstücken der Deutschen Bahn. Im Anschluss an die Versickerungsanlage befindet sich ein flacher Wall (ca. 1,0 - 1,5 m Höhe). Dieser liegt sowohl auf dem DB-Grundstücken als auch auf städtischen Grundstücksflächen. Der Wall dient zum Schutz vor eindringendes Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke. Die Versickerungsanlage wurde im Zuge des Streckenausbaus von Neu-Ulm 21 zur Streckenentwässerung hergestellt.

Um die geplante Kindertagesstätte realisieren zu können, ist die Verlagerung der Versickerungsanlage auf die DB-Grundstücke in Richtung Bahndamm erforderlich. Die Funktion wird hierbei uneingeschränkt erhalten.

Das Eisenbahnbundesamt und die Deutsche Bahn AG wurden zusätzlich zu den oben dargestellten Verfahren (Machbarkeitsprüfung, Freistellung) im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Da der Bebauungsplan und das Bauvorhaben grundsätzlich nicht die Belange des Eisenbahnbetriebs stören, kann das Bebauungsplanverfahren auch vor Beendigung des Freistellungsverfahrens abgeschlossen und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke sind die späteren Hochbaumaßnahmen mit der Bahnbau Gruppe (BBG) abzustimmen. Hierzu sollen durch den Bauherrn die notwendigen Unterlagen (Baufeld, Einsatz Maschinen etc.) der DB Netz zur Verfügung gestellt werden.

4. Lage und Beschreibung des Bestands

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.799 m² und beinhaltet die Flurstücke 245/215, 246/7, 279/13 sowie Teilflächen der Flurstücke 245/214, 246/2, 246/81, 279/14 und 279/2.

Das Plangebiet liegt in der Neu-Ulmer Innenstadt und wird durch folgende unterschiedlichen Bauquartieren und Nutzungsstrukturen geprägt.

4.2. Stadtquartier, Geltungsbereich

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind im Eigentum der Stadt Neu-Ulm.

Im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke Ulm-Augsburg im Rahmen des Projekts „Neu-Ulm 21“ (Bauzeit 2003 – 2008) wurden die Grundstücke gemäß Planfeststellung hergestellt und Eigentumsrechtlich zwischen der Stadt und der Deutschen Bahn aufgeteilt.

Der aktuelle bauliche Zustand wurde nach Fertigstellung der Neubaustrecke für die Nutzung als Parkplatz der Donauklink hergestellt.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich südlich der Turmstraße das Wahrzeichen der Stadt Neu-Ulm, der aus dem Jahr 1900 stammende Wasserturm sowie der Kolmannspark. Des Weiteren ist südlich der Turmstraße ein Gewerbebetrieb mit verschiedenen

Bürogebäuden und Produktionshallen ansässig. Im Einmündungsbereich Turmstraße - Schützenstraße befindet sich ein Bürogebäude.

Grünstrukturen

Im Böschungsbereich der Bahnstrecke und zu den Grundstücksgrenzen zur Schützenstraße und des Fuß- und Radwegs in Richtung Bahnunterführung hat sich ein Bewuchs aus Sträucher und Gehölzen angesiedelt. Entlang der Turmstraße sind fünf Großbäume sowie vier jüngere Bäume der Arten Flatterulme und Gemeine Esche vorhanden. Die Wuchshöhen der Großbäume liegen bei bis zu ca. 25 m bei einem Kronendurchmesser von ca. 18 m.

4.3. Vorhandenes Baurecht

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

- Bebauungsplan M 18 "Turmstraße"

Mit eintreten der Rechtskraft wird der Bebauungsplan M 138 „Kinderhaus am Wasserturm“ den Bebauungsplan M 18 "Turmstraße" im Überschneidungsbereich vollständig ersetzen.

4.4. Überschwemmungsgebiet

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet im Bereich eines „Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gem. § 78b WHG. In Abschnitt C.3, Nr. 10 des Bebauungsplans wird auf den Sachverhalt hingewiesen.

Das sind Gebiete, in denen nach Kartenlage der Wasserwirtschaftsämter ein HQ_{extrem} auftreten kann. Bei einem HQ_{extrem} handelt es sich um ein Ereignis mit der ca. 1,5 fachen Wassermenge des HQ100, was mit einem 1000 jährigen Hochwasser verglichen werden kann. Aussagen zur Eintrittswahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers fehlen ebenso, wie die Auswirkungen von Zwischenwerten (z.B. 300-jähriges oder 500-jähriges Hochwasser) oder ab welchem Hochwasserereignis im Plangebiet überhaupt eine Betroffenheit entsteht, was eine sachgerechte Abwägung erschwert.

Seit Menschengedenken gab es in Neu-Ulm kein Hochwasser, das einem HQ_{extrem} entspricht.

Bei einem HQ_{extrem} wäre die Neu-Ulmer Innenstadt, einschließlich der Glacis-Anlagen und der NU 21 Gebiete überschwemmt. Große Teile von Wiley-Süd und Ludwigsfeld wären ebenfalls betroffen. Schutz vor einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) besteht. In Neu-Ulm wurden für die Innenstadt bauliche Schutzmaßnahmen getroffen.

Als Hilfe bei der Abwägung des mit einem HQ_{extrem} verbundenen Risikos kann die Strategie a.) Vermeiden, b.) Schutz, c.) Vorsorge herangezogen werden.

a.) Die Planung hat zum Ziel das vorhandene Baugrundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Die im Bebauungsplan überplanten Grundstücke werden bereits als Parkplatz genutzt. Andere Standorte für die Kindertagesstätte im Bereich des Einzugsgebiets für die zu versorgenden Quartiere ist nicht vorhanden.

b.) Wie oben beschrieben sind Schutzmaßnahmen gegen ein Ereignis im anzunehmenden Ausmaß eines HQ_{extrem} für das betroffene Gebiet derzeit nicht vorhanden. Planungen für einen Hochwasserschutz, der über das HQ100 hinausgeht, gibt es nicht. Sie sind seitens des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes für hypothetische Ereignisse auch nicht vorgesehen.

c.) Für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans bleibt die Vorsorge als einzige Möglichkeit zur Minimierung von Risiken und Schäden. Eine schutzgutbezogene Betrachtung zeigt, welche Vorsorgemaßnahmen hier geeignet sein können.

Schutzgut Mensch, Leben und Gesundheit:

Da bei einem HQ_{extrem} mit ausreichenden Vorwarnzeiten gerechnet werden kann, bestehen keine unmittelbaren Gefahren für Leib und Leben. Die Laufzeit der Hochwasserwelle der Iller von Kempten bis zur Mündung in die Donau beträgt ca. 10 Stunden. Das o.g. Schutzgut ist nach heutigem Wissensstand nicht negativ betroffen.

Umwelt:

Besonders hochwassersensible umwelt- oder ökologische Belange weist das betroffene Bebauungsplangebiet nicht auf. Der nachrichtliche Hinweis auf die Lage des Bebauungsplangebiets im Bereich eines HQ_{extrem} gem. § 9 Abs. 6a BauGB dient u.a. dazu, vermeidbare Umwelttrisiken soweit wie möglich zu reduzieren. Bei einem sorgsamem Umgang mit Gefahrstoffen unter Berücksichtigung des vorhandenen Risikos sind die Auswirkungen auf die Umwelt als gering einzustufen.

Kulturelles Erbe:

Durch den Bebauungsplan entstehen aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Kindertagesstätte keine Betroffenheiten.

Wirtschaftliche Tätigkeit und Sachgüter:

Aufgrund des dringenden Bedarfs nach einer innerstädtischen Kindertagesstätte ist die Ausweisung von Planungsrecht erforderlich. Das Schadenspotential ist aufgrund der Neuausweisung im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Kfz-Parkplatz erhöht.

Alternative Standorte sind aufgrund der großen Ausbreitungsbereichs in der Innenstadt sowie weiterer Stadteile und des großen Bedarfs nach einer Kindertagesstätte in der Neu-Ulmer Innenstadt nicht gegeben.

Das Risiko eines wirtschaftlichen Schadens wird unter Abwägung der Nachteile im Falle einer Nichtausweisung der geplanten Gemeinbedarfsfläche als gering angesehen.

Um potentielle wirtschaftliche Schäden zu minimieren, sind unterschiedlichste Vorsorgemaßnahmen möglich. Sie reichen beispielsweise von der Elementarschutzversicherung bis zu baulichen Maßnahmen. Hochwassersensible elektrische und elektronische Anlagen können im Obergeschoss untergebracht werden. Bei der gegebenen Vorwarnzeit von ca. 10 Stunden können auch Sachgüter geschützt oder in Sicherheit gebracht werden.

Auch ist der Bau von Kellerräumen ist zum jetzigen Planungsstand nicht geplant.

Ergebnis / Abwägung

Aufgrund des begrenzten Schadenspotentials, das vor allem das Schutzgut wirtschaftliche Tätigkeit/Sachgüter betrifft, aber nicht die Gesundheit oder das Leben von Menschen schädigt, stehen der baulichen Nutzung bezüglich den mit einem HQ_{extrem} verbundenen Risiken insgesamt keine wesentlichen Belange entgegen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit eines HQ_{extrem} als niedrig einzustufen ist und dass Standortalternativen nicht zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf die erforderliche Ertüchtigung der städtischen Infrastruktur und damit auch die Belange der Wirtschaft und der städtischen Entwicklungsmöglichkeiten ist die bauliche Entwicklung erforderlich.

Vorsorgemaßnahmen können außerhalb der Bauleitplanung getroffen werden. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) werden nicht getroffen.

4.5. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich befindet sich innerhalb des Bodendenkmals Nr. D-7-7626-0299: Neu-Ulmer Stadtumwallung der Bundesfestung Ulm.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind denkmalschutzrechtliche Belange zu beachten. Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und mitzuteilen. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmal

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler: D-7-75-135-49, Turmstraße 64. Wasserturm, D-7-75-135-1, Jahnufer 52 D-7-75-135-39 und Schützenstraße 72. Glacis-Anlagen.

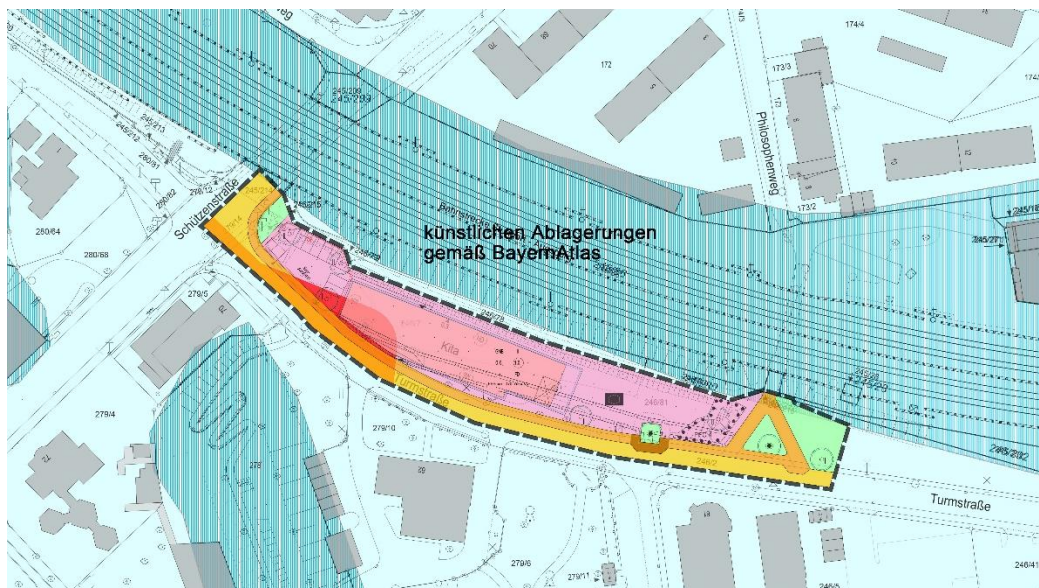
Es ist daher erforderlich die Belange des Denkmalschutzes grundsätzlich und angemessen zu berücksichtigen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Die Neubebauung des Geltungsbereichs wird aufgrund seiner Nähe zum Baudenkmal hinsichtlich der Fassadengestaltung (Wahl der Materialien und Farbgestaltung) mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

4.6. Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich keine behördlich bekannten Altlasten.

Jedoch bestehen gemäß BayernAtlas in Teilflächen parallel zur Bahnstrecke sog. „Künstliche Ablagerung“. Die Fläche der künstlichen Ablagerungen überlagert sich nicht mit dem Bereich der Baufenster und der geplanten Freiflächen der Kita. Lediglich im Nordwesten und Nordosten gibt es zwei Überlagerungsbereich. Hier befinden sich im Bestand bereits Verkehrs- bzw. Grünflächen.



Überlagerung künstliche Auffüllung (Quelle BayernAtlas)

Aufgrund von Vorerfahrungen im näheren Umgriff des Plangebiets sowie dieser Anhaltspunkte für Bodenveränderungen ist eine orientierende, umwelttechnische Untersuchung durchzuführen. Hierbei ist festzustellen, ob relevante Bodenverunreinigungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze vorliegen und ggf. im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung zu klären, ob Sanierungsmaßnahmen (z.B. durch Aushub oder Überdeckung) erforderlich sind.

Hierfür ist ein mit der Altlastenproblematik erfahrener Altlastengutachter (idealerweise nach §18 BBodSchG zertifiziert) heranzuziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Bodenschutzbehörde, Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Umweltschutz vorzulegen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gemäß Art. 1 und 12 Abs. 2 Bay-BodSchG unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Auffälliger Aushub ist zu separieren und ggf. abfallrechtlich zu behandeln.

4.7. Kampfmittel

Das Flurgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahngelände bzw. zum Gleiskörper.

Die Innenstadt hatte im Zweiten Weltkrieg massive Treffer während der Bombardierungen zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung, dass 20 % der Abwürfe, Blindgänger waren, muss davon ausgegangen werden, dass Blindgänger aufgefunden werden. Ebenfalls ist mit Kriegsmunition wie Artilleriemunition, sprengkräftige Abwurfmunition und Brandbomben in den Bombentrichtern zu rechnen.

Wegen der Vielzahl an Bombardierungen sind ggf. tief liegende Blindgänger zu berücksichtigen.

Es ist daher grundsätzlich eine Kampfmittel- bzw. Luftbildauswertung 14 Tage vor Baubeginn dem Dezernat 1, Abteilung Sicherheit, Ordnung vorzulegen.

Werden Kampfmittelverdachtspunkte wie alte Bombentrichter oder Blindgängerverdachtspunkte festgestellt, sind diese in Absprache mit den Dezernat 1, Abteilung Sicherheit, Ordnung vorher zu beräumen. Weiter ist eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks vorzulegen.

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern hinsichtlich der Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15.04.2010 ist ebenfalls zu beachten.

Hintergrund:

Wegen der Vielzahl an Bombardierungen (mindestens 6 Luftangriffe von März 1944 bis März 1945), sind mit tief liegenden Blindgängern (Blindgänger trifft in Trichter einer vorher detonierten Bombe ein) zu rechnen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Luftbilder keinen direkten Aufschluss bieten. Bei der Aushebung des südöstlich gelegenen Südstadtbogens (Bebauungspläne M 108, M 112) wurden drei Blindgänger (2 x 500 kg, 125 Kg) aufgefunden, die nicht aus Luftbildern erkannt werden konnten. Weiter wurde beim Bau der Glacis-Galerie eine 260 kg Sprengbombe mit 180 kg Sprengstoff aufgefunden, die vor Ort gesprengt werden musste.

Etwaige Auffüllungen (quartär und neuzeitlich und anthropogen) stellen, zumindest den neuzeitlichen Anteil betreffend sicher mit Schuttresten ein Hindernis dar, es ist mit Störkörpern zu rechnen. Die Tonlagen (unter den Auffüllungen) stellen eine Erschwernis oder gar Hindernis für die Blindgängersuche mit Radar dar.

Hilfreich ist die Feststellung der Geländeoberkante (GOK) aus dem letzten Luftangriff 1945. Später eingebrachte Auffüllungen, insbesondere nach Ende des Krieges, können Blindgänger enthalten.

Eine Freimessung hat bis ca. 1m unter die Kiesschicht erfolgen.

Mindestens 2 Monate vor Beginn der Arbeiten ist ein Kontakt mit dem Dezernat 1, Abteilung Sicherheit, Ordnung aufzunehmen. Es sind die Art und Weise der Arbeiten der Kampfmittelfreimessung die Arbeitsunterlagen zur Erstellung einer Gefährdungsanalyse und zur Evakuierung vorzulegen und abzustimmen.

5. Neubaukonzept und Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,38 ha, wovon ca. 56 % der Fläche für Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Die Gemeinbedarfsfläche erhält die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Dies ermöglicht im Plangebiet den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung, womit dem aktuell steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Innenstadt Folge geleistet werden kann.

Die verbleibenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden als öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche wird der Bau eines Gehwegs auf der nördlichen Seite der Turmstraße sichergestellt, so dass das Grundstück künftig auch fußläufig hinreichend erschlossen ist.

5.1. Städtebauliche Konzeption

Aufgrund des Bedarfs nach einer Kindertagesstätte sieht das Bebauungskonzepts eine Einrichtung mit 2 Krippengruppen mit insgesamt bis zu 26 Kindern und 3 Kindergartengruppen mit insgesamt 75 Plätzen vor.

Der aktuelle Gebäudeentwurf des Architekturbüros Busch Lange Generalplaner GmbH & Co. KG, Neu-Ulm sieht ein ca. 60 Meter langes zweigeschossiges Gebäude vor. Eine Unterkellerung ist nicht geplant. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts von maximal ca.

18,5 m und dem zu realisierenden Bauprogramm ergibt sich das entsprechend lange zweigeschossige Gebäude.

Die Baugrundstücke sind begrenzt durch den nördlich verlaufenden Bahndamm der Zugstrecke Ulm-Augsburg, die Turmstraße und die Schützenstraße. Prägend für den Ort sind die Bestandsbäume sowie der südlich der Turmstraße angrenzende Glacis- bzw. Kollmannspark. Hier befindet sich auch das Wahrzeichen Neu-Ulms, der im Jahr 1900 eröffnete Wasserturm.

Der Haupteingang der Kindertagesstätte ist unmittelbar an der Turmstraße vorgesehen. Ein Nebeneingang befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes.

Die Außenanlagen der Kindertagesstätte sollen im östlichen Teil des Plangebiets verortet werden und werden hier durch eine bereits vorhandenen Gehölzstruktur begrenzt.

5.2. Erschließung

Die Erschließung ist über die Turmstraße sichergestellt. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit ist der Bau eines Gehwegs nördlich der Turmstraße notwendig. Dieser wird auch die fußläufige Anbindung zwischen der Schützenstraße und der Bahnunterführung von und in Richtung der Innenstadt sicherstellen.

Die Verkehrsfläche der Turmstraße wird nach dem Ausbau eine Breite von ca. 6,5 – 6,8 m aufweisen. Der neue Gehweg wird mit einer Breite von 2,5 m hergestellt.

5.3. Grünstruktur, Erhalt und Fällung von Bäumen

Aufgrund des Baumbestandes von insgesamt neun Bäumen entlang der Turmstraße wurde im Rahmen der Vorplanung des Gebäudes und dem vorliegenden Bebauungsplan untersucht, inwieweit ein Erhalt der Bestandsbäumen möglich ist.

Hierbei ergeben sich aufgrund der räumlichen Situation entsprechende Zwangspunkte:

- 1) schmaler Grundstückszuschnitt
- 2) geringe Abstände der Bäume zur Turmstraße
- 3) Erfordernis zum Bau eines Gehwegs auf der Nordseite der Turmstraße
- 4) Gebäudeentwurf kann nur unzureichend auf den Baumbestand angepasst werden
- 5) Zustand bzw. Vitalität der Großbäume

In einem ersten Schritt wurde daher überprüft, welche der Bäume grundsätzlich für einen Erhalt in Frage kommen.



Baumkataster Stadt Neu-Ulm

Vier der Bestandsbäume, darunter ein Großbaum (Nr. 5547), sind auf Grund der Nähe zum geplanten Baukörper und dem neuen Gehweg nicht zu erhalten. Bei drei dieser Bestandsbäume (Nr. 5551, 11909, 5546) wurde eine Verpflanzung geprüft. Aufgrund der Kosten für eine Verpflanzung sowie der Gefahr eines Ausfalls aufgrund des Eschentriebsterbens kommt eine Verpflanzung jedoch nicht in Frage.

Fünf weitere Bestandsbäume (Nr. 5552, 5545, 5544, 5543, 18294), zwei Eschen und drei Ulmen, teilweise mit Wuchshöhen von bis zu ca. 25 m und Kronendurchmessern von bis zu ca. 18 m, kämen zunächst grundsätzlich aufgrund der Lage auf dem Grundstück für einen Erhalt in Frage.

Aufgrund ihres Erhaltungszustands und des erforderlichen Sicherungs- und Pflegeaufwands mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen für den Straßenausbau (z.B. Wurzelbrücken) kann jedoch lediglich der östlichste Großbaum (Nr. 5543) in der künftigen Gemeinbedarfsfläche erhalten werden. Neben der günstigen Lage mit entsprechendem Abstand zum Baufenster, weist die Ulme (*Ulmus laevis*) eine gute Vitalität auf, mit einer gutachtlich geschätzten Lebenserwartung von ca. 30-60 Jahren.

Die kleinere Ulme (Nr. 18294) im östlichen Bereich kann ebenfalls erhalten bleiben.

Beide Bestandsbäume werden daher im Bebauungsplan als „Baum zu erhalten“ festgesetzt.

Im Gegensatz dazu haben zwei der drei übrigen Bäume (Nr. 5552, 5545) im aktuellen Zustand, also vor der Baumaßnahme, eine mittelfristigen Erhaltungsfähigkeit von nur 5-20 Jahren.

Der vierte Bestandsbaum (Nr. 5544) ist ebenfalls kritisch einzuschätzen, da dieser in unmittelbare Nähe nur bei einem Erhalt des Nachbarbaums (Nr. 5545) gesichert werden kann, da ansonsten die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet werden ist. Dieser Nachbarbaum hat jedoch die oben genannte Erhaltungsfähigkeit von lediglich 5-20 Jahren.

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme, ausgelöst durch den notwendigen Rückschnitt der Kronen- und Wurzelbereiche, entstehen zusätzliche Schäden an den Bäumen. Diese baubedingten Eingriffe in die Baumsubstanz haben negativen Einfluss auf die Vitalität der Bäume und damit auf die Erhaltungsfähigkeit. Daher ist von einer weiteren Reduzierung der zu erwartenden Lebensdauer auszugehen.

Die Verkehrssicherheit müsste (im Falle eines Erhalts) daher in den Folgejahren in besonderem Maße kontrolliert werden, da neben dem Verkehrsraum auch der Betrieb der Kindertagesstätte betroffen wäre. Es müssten daher zusätzliche Maßnahmen für die folgenden Jahre wie Schnittmaßnahmen (alle 3 – 5 Jahre), evtl. Zugversuche und eine gutachterliche Begleitung (alle 3 Jahre) zusätzlich zur jährlichen Baumkontrolle erfolgen.

Aufgrund dieser Ergebnisse, der geringen Erhaltungsfähigkeit eines Teils der Großbäume und der sehr hohen finanziellen Aufwendungen wird von einem Erhalt der beschriebenen Bäume abgesehen.

Neben dem Erhalt von zwei Bestandsbäumen, gemäß der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume, wird ist eine intensive Begrünung mit Ersatzbäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Pflanzungen sind dabei mit einer Pflanzgröße von STU 20-25 vorgesehen. Zum Schutz des zum Erhalt vorgesehenen Großbaums werden zudem entsprechende Baumschutzvorkehrungen insbesondere im Straßenbau getroffen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (GMB) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll die Ansiedlung und Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden, um der hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder nachzukommen.

6.2 Maß der Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen, Abstandsflächen, Verschattung

6.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

Die Festsetzungen einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 mit max. 2 Vollgeschossen ermöglichen die bauliche Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts der Kinderbetreuungseinrichtung, die sich gleichzeitig gut in die bestehende Struktur und dem benachbarten Glacis-Park integrieren wird.

Der Wert der Grundflächenzahl kann durch die Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage und dem zu verwirklichenden Nutzungs- und Baukonzepts ist die Festsetzung der GRZ und GFZ erforderlich. Städtisches Ziel ist die Innenstadt und ihre Zentralität und Funktion zu stärken.

Zusätzlich wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen sind ausnahmsweise für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,20 m zulässig.

Ausnahmsweise kann die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von max. 10% der Dachfläche für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Feuerungsanlagen etc.) überschritten werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von der 10%-Regelung ausgenommen.

6.2.2. Abstandsflächen

Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Bayerischer Bauordnung (BayBO) an der nordöstlichen Baugrenze nicht eingehalten werden. Entsprechend der Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird im Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 der Wandhöhe reduziert.

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und des zu verwirklichenden Gebäude- und Nutzungskonzepts ist diese Abstandsflächenreduzierung erforderlich.

Im nördlichen Bereich des Baufensters grenzt die Böschung der Bahnstrecke Ulm-Augsburg an. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Abstandsflächenreduzierung für die Nachbargrundstücke und für die Kindertagesstätte ist nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist trotz der Reduzierung der Abstandsflächen sichergestellt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgelegt. Hier wird die Baugrenze entsprechend der geplanten Gebäudestellung zeichnerisch festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise gilt hierbei, dass Gebäude oder Gebäudeteile eine Gesamtlänge von maximal 65 m aufweisen dürfen.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine flexible und nutzungsoptimierte Grundstücksfläche zu gewährleisten. Dies ist insbesondere für Spielgeräte und dergleichen von Belang.

Oberirdische Stellplätze sind nur im Bereich der gekennzeichneten Flächen und der Bauflächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu die vorhandenen Grünstrukturen und die verbleibenden Freiflächen vor Versiegelung zu schützen.

6.5 Verkehrserschließung, Kfz Stellplätze

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Turmstraße erschlossen. Die Grundstücksein- und -ausfahrt ist im westlichen Geltungsbereich geplant. Der Zufahrtsbereich wird entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Seine Lage richtet sich insbesondere nach städtebaulichen Gründen sowie der Organisation des Grundstücks.

Zum Bau des erforderlichen Gehwegs wird die Straßenverkehrsfläche in Richtung Norden verbreitert.

Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung sind je 20 Kinder ein Stellplatz nachzuweisen, jedoch mindestens 2 Stellplätze. Die gleiche Anzahl ergibt sich für die Anzahl der Fahrradabstellplätze.

Der ÖPNV-Bonus ist hier nicht ansetzbar.

Mit den derzeit geplanten 101 Kindern ergibt sich demnach ein Bedarf von insgesamt 6 Kfz-Stellplätzen. Das Bebauungskonzept sieht 9 Kfz-Stellplätze vor. Die erforderliche Fläche für die Stellplätze wird im westlichen Teil des Grundstücks festgesetzt.

6.6 Grünordnung, Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote werden insbesondere festgesetzt um die notwendige Fällung von Bestandsbäumen zu kompensieren und den Charakter des Ortes aufrechtzuerhalten. Ebenfalls soll der südlich der Turmstraße angrenzende Kollmannspark möglichst in Richtung Norden weitergeführt werden.

Die Festsetzungen zielen ebenfalls darauf ab, die erforderlichen Qualitäten hinsichtlich der vorgeschlagenen Arten, der Pflanzung und der Pflanzstandorte sicherzustellen. Dies ist eine Voraussetzung, um Bäume und Sträucher dauerhaft und mit hoher Vitalität zu erhalten.

Mit der Festsetzung zum Pflanzzeitpunkt soll sichergestellt werden, dass zwischen der Fertigstellung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen und der anschließenden Begrünung nicht mehr als ein Jahr vergeht. Die Entwicklung des Gebiets soll sich in einem Zuge vollziehen. Die Begrünung ist ein integraler Bestandteil der Gesamtmaßnahme.

Ersatzpflanzungen sind vorgesehen, falls Bäume abgängig sind oder gefällt werden müssen. Eine dauerhafte Begrünung wird so sichergestellt.

Damit zu den Pflanzgeboten geeignete standortgerechte Arten ausgewählt werden, sind den Festsetzungen passende Artenlisten zugeordnet. Andere Arten zur individuellen Gartengestaltung auf der Gemeinbedarfsfläche sind dadurch nicht ausgeschlossen.

Mit dem Wuchs der Bäume im natürlichen Habitus und dem damit verbundenen Verzicht auf Formschnitt wird eine Baumkronenentwicklung erzielt, die zur kleinklimatischen Aufwertung, zur Regulierung des Wasserhaushaltes durch Wasserrückhaltung und Verdunstung sowie zur Feinstaubfilterung beiträgt.

Die Anpflanzungen und zu erhaltenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleiche oder gleichwertige Arten zu ersetzen, um zu gewährleisten, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand beibehalten und nicht verschlechtert wird.

Pflanzbindung und Pflanzgebote 1 bis 6

Die festgesetzten Bestandsgehölze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf gilt es aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erhalten. Sie übernehmen darüber hinaus eine wichtige städtebaulich-gestalterische Funktion, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

Durch die Pflanzgebote 2 und 3 soll sichergestellt werden, dass aus ökologischen und gestalterischen Gründen ein Mindeststandard für die Begrünung der Fläche für Gemeinbedarf erreicht wird. An der gekennzeichneten Stelle in der Planzeichnung ist ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen bzw. ist eine ausreichende Anzahl an Sträuchern zu pflanzen. Um die Gestaltung der Freifläche je nach Erfordernis der Kindertagesstätte zu ermöglichen kann der Standort um bis zu 4 m verändert werden.

Innerhalb der Fläche des Pflanzgebots 4 ist bereits eine entsprechende Grünstruktur vorhanden. Diese wird durch die grünordnerische Festsetzung weiter gestärkt und ergänzt.

Alle Gehölze sind aus den entsprechenden der Artenlisten auszuwählen.

Eine Bepflanzung der Freiflächen ist zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas, sowie wegen der oberflächigen Regenwasserversickerung als Maßnahme zur Klimaanpassung festgesetzt. Es soll gewährleistet werden, dass die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Freiflächen erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.1 „Freiflächen“ zu verweisen, die eben diesen Zielen dient.

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzgebote haben neben gestalterischen Aspekten das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, gesunde Aufenthaltsbedingungen zu schaffen, die Biodiversität zu steigern und Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Die Gehölzpflanzgebote beziehen sich auf standortgerechte, einheimische und laubtragende Gehölze. Insgesamt wird damit eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit erlangt.

Begrünte Dächer (Pflanzgebot 6) haben einen mehrfachen Nutzen. Sie vermindern Abflussspitzen bei starken Niederschlägen, sind gut für das Mikroklima, wirken gegen Überhitzung in der Stadt, schaffen Lebensräume für Vögel und Insekten und haben nicht zuletzt auch einen gestalterischen Mehrwert, wenn sie mit Dachterrassen kombiniert werden und einsehbar sind. Das Pflanzgebot dient der Klimaanpassung und ist entsprechend umzusetzen.

Um die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sicherzustellen ist eine Mindestaufbaustärke des Pflanzsubstrats notwendig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können errichtet werden (in aufgeständerter Bauweise), wenn die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Durch eine Begrenzung der Fläche der Dachterrassen auf maximal 40% der jeweiligen Dachfläche soll sichergestellt werden, dass ein überwiegender Teil der Dächer begrünt wird. Dächer ohne zusätzliche Funktionen sind vollständig zu begrünen (vgl. Örtlich Bauvorschriften C.2. Nr. 1 dieser Satzung).

6.7 Spezieller Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein Artenschutzgutachten durch den Gutachter Dr. Andreas Schuler erstellt. Der Fachbeitrag „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Fachbeiträge zum Artenschutz wurden im Bebauungsplan verschiedene Vermeidungs-Maßnahmen festgesetzt. Dies betreffen die Baufeldfreimachung und die Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität der bestehenden und neu herzustellenden Habitat Bereiche. Damit können die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Zudem wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der Abwägungsmöglichkeit.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zum derzeitigen Stand nicht notwendig.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmimmissionen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG

vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Im Umfeld des Plangebietes verlaufen eine Bahnlinie sowie die Schützenstraße. Des Weiteren befinden sich bestehende gewerbliche Nutzungen im Umfeld.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im geplanten Mischgebiet deutlich unterschritten werden.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Nutzung der oberirdischen Stellplätze

Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung einer sozialen Einrichtung ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

Es werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ zur Tagzeit im Umfeld des Plangebietes deutlich unterschritten. Nachts sind keine relevanten Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.

Die sich durch die Nutzung der oberirdischen Stellplätze ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit an einem Immissionsort in 1. OG überschritten.

Es wurde die Zweckbestimmung einer Kindertageseinrichtung im Bebauungsplan festgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung nur tagsüber erfolgt.

Die Beurteilungspegel zur Tagzeit liegen auch im angedachten Außenbereich der Kindertagesstätte unterhalb von 60 dB(A). Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen Anforderungen festgesetzt. Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass nachts keine Nutzung im Plangebiet stattfindet, wurden keine weiteren Vorgaben bezüglich des erhöhten Schutzanspruches während der Nachtzeit festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die in der Planzeichnung eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Dachflächen

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Minderung um 5 dB(A) bei Schienenlärm

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, kann die Anordnung und räumliche Ausrichtung des zukünftigen Gebäudes im Bebauungsplanverfahren noch variieren. Für die Bewertung wurde davon ausgegangen, dass das Baufeld für die Kindertagesstätte vollständig mit dem Baukörper bebaut wird. Da die Planungen der Stadt Neu-Ulm bereits fortgeschritten sind, wurde die Eigenabschirmung des möglichen Gebäudes bei der Berechnung berücksichtigt.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es wird ein bestehender Parkplatz überplant. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner relevanten Erhöhung des planbedingten Fahrverkehrs im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt.

Es werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Festsetzung der Schutzwürdigkeit

Als Schutzwürdigkeit wird die eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO festgesetzt. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Aufenthaltsräume) ankommen dürfen.

Erschütterungsschutz

Es wurden Erschütterungsmessungen im Bereich des Baufeldes nach DIN 4150-2 durchgeführt und die Erschütterungsimmissionen im geplanten Gebäude prognostiziert. Es zeigt sich, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 im Plangebiet eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Erschütterungen sind auch ohne weitere bauliche Maßnahmen sichergestellt. Die Erschütterungseinwirkungen können als zumutbar angesehen werden.

6.9 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser

Gemäß dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Neu-Ulm und der städtischen Satzung ist die Einleitung von Niederschlagswasser bei einer Neubebauung in die städtische Kanalisation nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser muss daher auf dem Grundstück bewirtschaften (versickert, verdunstet, genutzt) werden.

Für die Entwässerung des Grundstücks ist daher standardmäßig das ökologische Trennsystem vorgesehen. Während Schmutzwasser über die Kanalisation abzuleiten ist, ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend den heutigen Vorgaben der Regenwasserbewirtschaftung zurückzuhalten und dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Das auf privaten Verkehrs- und Dachflächen anfallende, nur geringfügig verschmutzte Regenwasser ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Neu-Ulm an Ort und Stelle zu behandeln und zu versickern bzw. kann zu einem Teil verdunsten. Der Untergrund im Bereich von geplanten Sickerstellen darf nicht schadstoffbelastet sein. Hierzu ist ein Baugrundgutachten durchzuführen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird verwiesen.

Auf die Vorgaben der technischen Regelwerke DWA-A138, DWA-M153 und die DIN1986-100 ist besonders zu achten.

Städtischer Kanal

Der Schmutzwasserkontrollschacht mit der Nummer 010371 liegt im Bereich des Baufeldes. Im Zuge der Bauarbeiten ist der Kontrollschacht zurückzubauen und ersatzweise in Richtung Schützenstraße neu zu errichten. Das genaue Vorgehen ist mit der Abteilung Stadtentwässerung abzustimmen.

Auf den Schmutzwasserkanal DN450 im Bereich der geplanten Kindertagesstätte dürfen keine zusätzlichen Bauwerkslasten abgetragen werden. Die Lastfreiheit des Kanals ist vor Baubeginn durch statische Berechnungen nachzuweisen und technisch auszuführen.

Die grabenlose Sanierung des Schmutzwasserkanal ist für 2023 geplant und soll damit vor Baubeginn abgeschlossen sein.

6.10 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch den Bebauungsplan wird den v. g. Belangen des Umweltschutzes mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden in besonderem Maße entsprochen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB

vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Dieser Grundsatz ist dahingehend berücksichtigt, dass unter den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes eine Empfehlung aufgenommen wurde, die zukünftigen Gebäude unter

Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, damit Gebäude aus energetischer Sicht mindestens den Standard der geltenden EnEV entsprechen.

Darüber hinaus werden für die nachfolgenden Planungsebenen weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Einbau hocheffizienter Wärmedämmmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien am Gebäude) empfohlen.

6.11 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden eingehalten.

Gemäß § 13a Abs. 3 wird auf einen Umweltbericht verzichtet. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

Entsprechend des § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund dieses Umstands wird auf eine Ermittlung des Eingriffs verzichtet. Auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete nach der FFH und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich aufgrund der zentralen Lage und des bereits vollständig bebauten Umfeldes keine Schutzgebiete und Biotopflächen im weiteren Umfeld des Plangebietes.

6.12 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Aus diesem Grund wird auf naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 1a (3) verzichtet, da die Eingriffe als planerisch erfolgt oder zulässig gelten.

6.13 Löschwasserversorgung

Gemäß des gültigen DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, ist für das Bauvorhaben eine Löschwassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden erforderlich.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.

Nach derzeitigem Stand sind keine weiteren Maßnahmen bzgl. der Löschwassermenge aus den Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.
Im Rahmen der Baugenehmigung sind diese Angaben zu prüfen und erforderlichenfalls weitergehende Maßnahmen zu ergreifen.

7. Flächenbilanz

Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"	2.129 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.314 m²
Öffentliche Grünfläche	328 m²
Geltungsbereich	3.771 m²

8. Gutachten

Artenschutz

Verfasser:

Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Schützenstraße 32,
89231 Neu-Ulm

- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), M 138 Kindergarten am Wasserturm
Stand 26.10.2022**

Lärmschutz

Verfasser:

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg

- **Bebauungsplanverfahren M 138 "Kita Turmstraße West"
Prüfung der erschütterungs- und schalltechnischen Belange, Bezeichnung:
LA22-126-G01-01, Stand 22.08.2022**

Bestandsbäume

Verfasser:

BSB Gaiser Baumsachverständigenbüro, Mühlwiesenweg 9, 71384 Weinstadt

- **Baumuntersuchung
Baumnummern 5545, 5552, Stand 2018, 2020, 2022**

Fachbereich 3 - Stadtplanung

Ausgefertigt:

Neu-Ulm, den.....

.....
Katrín Albsteiger
Oberbürgermeisterin