

Planbereich	Plan Nr.
150	19

Stadt Ulm    Stadtteil Eselsberg

# **Bebauungsplan**

## Am Weinberg

### **Begründung zum Bebauungsplan im Entwurf**

Ulm, den 20.02.2018

Bearbeitung

Stemshorn Architekten GmbH

## Inhalte

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Inhalt des Flächennutzungsplans
3. Bestehende Bebauungspläne
4. Angaben zum Bestand
5. Geplante städtebauliche Gestaltung des Gebietes
  - 5.1 Erschließung
  - 5.2 Bebauung
  - 5.3 Öffentlicher Freiraum
  - 5.4 Infrastruktureinrichtungen
6. Planinhalt
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Nebenanlagen und Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.5 Verkehrsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
  - 6.6 Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen
  - 6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 6.8 Spezieller Artenschutz
  - 6.9 Immissionsschutz
  - 6.10 Energiekonzept
  - 6.11 Ver- und Entsorgung
  - 6.12 Altlasten
  - 6.13 Archäologische Denkmalpflege
  - 6.15 Örtliche Bauvorschriften
7. Flächenbilanz und Kostenangaben

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Bundeswehrkaserne „Hindenburg“ am Unteren Eselsberg. Nach dem Abzug der Bundeswehr wurde die militärische Zweckbindung der Hindenburgkaserne Mitte 2015 aufgehoben und das Areal im März 2017 von der Stadt Ulm erworben.

Der Abzug der militärischen Streitkräfte aus der Hindenburgkaserne bietet große Chancen für die Ulmer Stadtentwicklung. Auf der rund 8,5 ha großen Militärkonversion soll in bester Wohnlage zwischen der Ulmer Wissenschaftsstadt und der Kernstadt ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten für 2.000 Einwohner entstehen.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der militärischen Konversionsfläche dient der Siegerentwurf des 2015 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs von der Arbeitsgemeinschaft von Einsiedel Architekten, Stuttgart und Coqui Malachowska Coqui Landschaftsarchitekten, Berlin. Neben der urbanen Wohnbebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen legt das städtebauliche Konzept großen Wert auf großzügige und begrünte Stadträume, die das neue Gebiet in die umgebenden Siedlungsbereiche ein- und anbinden. Die im Bau befindliche Straßenbahnlinie 2 verläuft östlich des Plangebietes entlang des Mähringer Wegs und gewährleistet eine optimale Anbindung des neuen Quartiers an den öffentlichen Personennahverkehr.

Auf Grund der bisherigen militärischen Nutzung ist das Plangebiet planungsrechtlich nicht mittels eines Bebauungsplans gesichert. Im Rahmen der zivilen Umnutzung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Wiedernutzbarmachung der Militärkonversion stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 8,9 ha und umfasst neben dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne einen Teil der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche des Weinbergwegs und der westlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Außenkante des Gehweges entlang des Mähringer Weges an, der als Teil der Planungen für die Straßenbahnlinie 2 planfestgestellt ist.

Die Umnutzung der Flächen der ehemaligen Hindenburgkaserne zum urbanen Stadtquartier wird neben den Entwicklungen innerhalb des Plangebietes neue Impulse für die Weiterentwicklung des gesamten Siedlungsbereichs des Unteren Eselsbergs geben.

Die historischen und geschichtspolitischen Argumente sprechen für einen kritischen Umgang mit dem Namen Hindenburg. Aus diesem Grund wurde im Frühjahr 2017 ein öffentlicher Namenswettbewerb ausgerufen. Der Bebauungsplan wird nach dem für das neue Quartier ausgewählten Namen "Am Weinberg" benannt.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den Bereich des Plangebietes eine "Sonderbaufläche (Bund)" dar. Die Darstellung resultiert aus der bisherigen Nutzung der Fläche als Bundeswehr-Stützpunkt. Mitte 2015 wurde die Hindenburg-Kaserne aufgegeben und die militärische Zweckbindung der Fläche aufgehoben. Die Fläche soll nach dem 2017 erfolgten Erwerb durch die Stadt Ulm als neuer, urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen entwickelt werden.

Gemäß dieser Zielsetzung sieht der Bebauungsplan für den zentralen Bereich des Plangebietes die Gebietscharakteristik des Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO vor. Arrondierend wird zum westlichen und südlichen Quartiersrand hin die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da keine der beiden festgesetzten Gebietscharaktere der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Darstellung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 3. Bestehende Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Plan Nr. 151 / 15 gen. durch Erl. des Reg. Präs. Nordw. vom 19.11.1966 Nr. 5 Ho – 2206 - 5

Plan Nr. 157 / 3 in Kraft getreten am 08.04.1976

## 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Ulmer Stadtteil Eselsberg, der nordwestlich der Innenstadt liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden an den Weinbergweg, im Osten an den Mähringer Weg und im Süden und Westen an die Freiflächen um das historische Fort Unterer Eselsberg als Teil der Ulmer Bundesfestungsanlage an.

Der Umgriff des Bebauungsplans stellt das Areal der Hindenburgkaserne dar, die als Bundeswehrstützpunkt bis 2015 militärisch genutzt wurde. Entsprechend der bisherigen Nutzung besteht die Bebauung innerhalb des Plangebietes aus viergeschossigen Mannschaftsgebäuden im Osten, technischen Wartungsgebäuden im Westen, Sportanlagen im Süden und Gemeinschaftseinrichtungen im Zentrum des Kasernenareals. Die gesamte Fläche ist großflächig durch Straßen und Parkierungsflächen versiegelt. Lediglich entlang des südlichen Grundstücksrandes sind zusammenhängende Grünflächen vorhanden. Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes wird bis auf die drei Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer

Wegs und Teile der ehemaligen Panzerhalle abgebrochen und die Flächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt.

Die umgebende Bestandsbebauung ist durch Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise mit vier Vollgeschossen geprägt. Südwestlich des Plangebietes liegt in ca. 450 m Entfernung das Einzelhandelszentrum am Stifterweg. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte Mähringer Weg und in südöstlicher Richtung die Hans-Multscher- sowie Hans-Zulliger-Schule.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Großteil des Flurstücks Flst.-Nr. 1470 sowie Teilbereiche der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen des Weinbergwegs Flst.-Nr. 6100 und der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche Flst.-Nr. 1545. Die Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Ulm im Stadtteil Eselsberg.

## 5. Geplante städtebauliche Gestaltung des Gebietes

Die angestrebte Gestaltung des Gebietes ist Ergebnis des offenen, zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbs für das Areal der Hindenburgkaserne, der 2015 von der Stadt Ulm ausgelobt wurde. Als Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde der Beitrag der Arbeitsgemeinschaft aus von Einsiedel Architekten, Stuttgart und Coqui Malachowska Coqui Landschaftsarchitekten, Berlin prämiert. Der städtebauliche Siegerentwurf wurde nach seiner Prämierung in Abstimmung mit der Stadt Ulm konkretisiert und zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt. Dieser stellt die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Weinberg“ dar.

Das neue Quartier „Am Weinberg“ weist im Vergleich zur umgebenden Bestandsbebauung eine höhere bauliche Dichte auf. Die Stadt Ulm verfolgt hiermit das Ziel, auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne ein möglichst großes Angebot an neuem und attraktivem Wohnraum in integrierter Lage zu entwickeln. Sie reagiert damit auf die erhöhte lokale Nachfrage nach Wohnflächen und handelt im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung. Die städtebauliche Struktur und das großzügige Angebot an Frei- und Grünflächen innerhalb des neuen Stadtquartiers gewährleisten auch bei erhöhter baulicher Dichte eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

### 5.1 Bebauung

Die Bebauung des neuen Quartiers ist größtenteils in Form von Baublöcken angeordnet. Zum westlich angrenzenden öffentlichen Grünraum hin lösen sich die Baublöcke auf und gehen in Punkthäuser über. Die Baublöcke haben eine Größe von mind. 50 m auf mind. 68 m und sind um begrünte Innenhöfe angeordnet. Die Blockränder öffnen sich jeweils an zwei Seiten und ermöglichen eine Anbindung der Innenhöfe an den umgebenden öffentlichen Straßenraum. Unter den Baublöcken sollen begrünte Tiefgaragen entstehen, die weitestgehend den Stellplatzbedarf des gesamten Quartiers decken werden.

Städtebaulich zeichnet sich der zugrundeliegende Entwurf durch eine kleinteilige Parzellenstruktur aus, die die einzelnen Blockränder jeweils in zwei bis drei „parzellenscharfe“ Baukörper gliedert.

Die Blockinnenbereiche sind unterteilt und den umgebenden Parzellen zugeordnet. Die dargestellte Parzellenstruktur stellt jedoch lediglich einen Vorschlag dar, der im weiteren Verfahren, spätestens bis zur Grundstücksvergabe auf Grund neuer Erkenntnisse bzgl. Bebauung und Tiefgaragen entsprechend angepasst wird.

Im östlichen Plangebiet werden drei bestehende Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs erhalten. Im rückwärtigen Bereich der Mannschaftsgebäude sind bauliche Erweiterungen oder ergänzende Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die sogenannten „Mews“ (zu Deutsch Stallungen) sollen neben Wohnraum Platz bieten für ergänzende soziale oder gewerbliche Nutzungen. Als Übergang zur westlich angrenzenden Blockrandstruktur sind gegenüber den beiden südlichen Mannschaftsgebäuden zwei neue Gebäudezeilen geplant, die jeweils zu den nördlich angrenzenden Verkehrsflächen einen rechtwinkligen Appendix ausbilden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit größtenteils vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Lediglich entlang des mittig von Nord nach Süd verlaufenden Boulevards und entlang des nördlich angrenzenden Weinbergwegs ist eine höhere Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant.

Als städtebaulicher Hochpunkt ist ein acht-geschossiger Baukörper im Kreuzungsbereich Weinbergweg und Mähringer Weg vorgesehen. Dieser soll sich von der umgebenden Bebauung abheben und die Adresse des neuen Quartiers markieren.

Im westlichen Plangebiet sind sechs Punkthäuser mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Diese lockern die Bebauungsstruktur zum angrenzenden öffentlichen Grünraum auf.

Als baulicher Zeuge der bisherigen militärischen Nutzung wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Teil der Panzerhalle als Überdachung des entstehenden Stadtteilplatzes erhalten. Der Platz samt Überdachung soll die neue Quartiersmitte darstellen und Raum bieten für Veranstaltungen wie z.B. Wochenmärkte, Flohmärkte oder Stadtteilfeste. Zudem stößt der Städtebauliche Entwurf die Idee an, südöstlich der Panzerhalle im Kreuzungsbereich des Boulevards mit der Promenade einen 25 m hohen Aussichtsturm zu errichten.

Die bauliche Nutzung der neuen Gebäude konzentriert sich überwiegend auf das Wohnen. Gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen sollen sich vorrangig in den unteren Geschossen um den Stadtteilplatz herum, sowie entlang des nordwestlichen Boulevards und im Bereich des achtgeschossigen Solitärbaus entwickeln. Doch auch im restlichen Quartier sind ergänzende, die Wohnnutzung nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

## 5.2 Erschließung

Die Anbindung des neuen Stadtquartiers an das umgebende Straßennetz erfolgt über zwei Erschließungsstraßen, die im nördlichen Plangebiet auf Höhe der bisherigen Kasernenzufahrt an den Weinbergweg und im südöstlichen Teil des Plangebietes an den Mähringer Weg anschließen. Die beiden Erschließungsstraßen sind über einen verkehrsberuhigten Bereich miteinander verbunden. Entlang der 5,50 m breiten Straßenflächen verlaufen beidseitig breite Gehwege.

Von den Erschließungsstraßen gehen Wohnstraßen ab, die mit 5,50 m Breite zwischen den Baublöcken und arrondierenden Gebäuden verlaufen und die innere Erschließung des Quartiers gewährleisten. Die Wohnstraßen sind ausreichend dimensioniert, um als verkehrsberuhigte Bereiche neben dem motorisierten Verkehr ausreichend Fläche für Fußgänger und Radfahrer bereit zu stellen. Die Flächen des zentralen Quartiersplatzes und der östlich angrenzenden Promenade in Richtung des Mähringer Wegs sollen ebenfalls größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche befahrbar sein. Die Allee am südlichen Quartiersrand zur angrenzenden Grünfläche hin wird im zentralen Abschnitt als verkehrsberuhigte Straße befahrbar sein, um die drei von Norden her anschließenden Wohnstraßen miteinander zu verbinden und die sonst notwendigen Wendeanlagen an deren Enden zu vermeiden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen und entlang der Wohnstraßen sind öffentliche Parkierungsflächen längs der Verkehrsflächen vorgesehen. Um das notwendige Parkraumangebot im öffentlichen Raum vorhalten zu können und dessen effizienten Nutzung zur Sicherung der Wohnfunktion und der Erreichbarkeit im Handel und Gewerbe zu gewährleisten, wird im Quartier eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt werden.

Die privaten Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen unter den Baublöcken hergestellt werden. Im nordöstlichen Baublock ist zum Weinbergweg hin eine Quartiersgarage mit zwei Parkebenen und darüber liegender Wohnnutzung vorgesehen. Die Zufahrt zu den beiden Parkebenen erfolgt ebenerdig, wobei die obere Parkebene über den Weinbergweg und die untere Ebene über die neu entstehende westlich angrenzende Quartiersstraße erschlossen wird.

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr spielt die neue Straßenbahntrasse der Linie 2 entlang des Mähringer Weges eine wichtige Rolle für die Anbindung des Quartiers an die Ulmer Gesamtstadt. Die neue Straßenbahnlinie verbindet die Wissenschaftsstadt im Norden mit dem Hauptbahnhof und der Ulmer Innenstadt sowie dem Kuhberg im Südwesten. Die neue Straßenbahnhaltestelle „Eselsberg Hasenkopf“ grenzt nordöstlich unmittelbar an das neue Stadtquartier an.

Zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs wird das Quartiers mit seinem internen Fuß- und Radwegenetz über vier Zuwegungen an die westlich angrenzende Nebenroute der ausgewiesenen Radwegeverbindung, die von der Wissenschaftsstadt bis in die Ulmer Innenstadt führt, angebunden. Zudem schafft die am südlichen Quartiersrand verlaufende Allee eine ergänzende Querverbindung zur östlich angrenzenden Radwegeverbindung entlang des Mähringer Weges, die ebenfalls die Wissenschaftsstadt mit der Ulmer Innenstadt verbindet.

### 5.3 Öffentlicher Freiraum

Der städtebauliche Rahmenplan legt neben der urbanen Wohnbebauung großen Wert auf attraktive, begrünte und großzügige Freiräume, die, unter teilweisem Erhalt bestehender Baumstrukturen, das neue Quartier in die umgebenden Siedlungsbereiche einbinden und an die umliegenden Infrastruktureinrichtungen anbinden.

Das zentrale Rückgrat des öffentlichen Freiraums stellt der von Nord nach Süd verlaufende ca. 28 m breite Boulevard dar. Prägendes Merkmal des Boulevards ist die mittig verlaufende Baumstruktur, die aus bereits vorhandenen Bestandsbäumen und zusätzlich gepflanzten Straßenbäumen besteht. Zukünftige Vision des städtebaulichen Rahmenplans ist es, den Boulevard mittels einer neuen Fußgängerbrücke bis in das Fort Unterer Eselsberg weiterzuführen. Die visionäre Fußgängerbrücke sowie eine zusätzliche Wegeanbindung östlich des Forts liegen außerhalb des Plangebietes und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Boulevard wird auf Höhe der ehemaligen Panzerhalle von der Promenade gekreuzt, die die neue Straßenbahnhaltestelle der Linie 2 am Mähringer Weg mit dem Stadtteilplatz verbindet. Auch im Bereich der Promenade soll der bereits vorhandene Baumbestand größtenteils erhalten und in die neue Baumstruktur integriert werden.

Um die bestehende Panzerhalle herum wird ein neuer Stadtteilplatz entstehen, der das zukünftige Zentrum des neuen Wohnquartiers darstellt. Der östliche Bereich des Platzes wird durch einen zu erhaltenden Teil der Panzerhalle überdacht werden und Raum bieten für öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Wochenmärkte, Stadtteilstefte oder sonstige Festivitäten.

Entlang des südlichen Siedlungsrandes ist eine alleinartige Promenade geplant. Südlich der Promenade entsteht eine öffentliche Grünfläche, die das beim Bau der Kaserne überformte Vorfeld des südlich angrenzenden Forts „Unterer Eselsberg“ wiederherstellt. Innerhalb der Grünfläche ist ein Spielbereich oder Ballspielplatz vorgesehen.

Am westlichen Siedlungsrand ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese fällt auf Grund der bestehenden Topographie zur anschließenden Grünfläche relativ steil ab. Durch den Geländeversatz werden die Tiefgaragenzonen der östlich angrenzenden Punkthäuser in Erscheinung treten. Um dem entstehenden Höhenversatz und den sichtbaren Wandflächen der Tiefgaragen gestalterisch entgegenwirken zu können, ist vorgesehen, die angrenzenden öffentlichen Grünflächen anzuböschten. Auf der westlich an den Stadtteilplatz angrenzenden Grünfläche ist ein weiterer Spielplatz bzw. Spielbereich vorgesehen.



## 5.4 Infrastruktureinrichtungen

Die mit der angestrebten Entwicklung des ehemaligen Hindenburg-Areals zum Urbanen Wohngebiet geschaffenen Wohneinheiten begründen den Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte. Diese soll im nördlich an den Stadtteilplatz angrenzenden Baublock entstehen und in den Blockrand integriert werden. Die genaue Verortung der Kindertagesstätte wird erst im Rahmen der Grundstückvergabe erfolgen.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als neuer, urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Entsprechend der angestrebten Gebietscharakteristik setzt der Bebauungsplan größtenteils ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO fest.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden in den Urbanen Gebieten MU 1 – MU3 als allgemein zulässig festgesetzt. Im MU2 und MU3 wird zusätzlich festgesetzt, dass auf Grund der zentralen Lagen im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig ist.

Zum Schutz der angestrebten Entwicklung des Quartiers als urbaner Wohnstandort werden Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind als nicht zulässig festgesetzt. Als ebenfalls unzulässig werden Tankstellen festgesetzt. Diese Nutzungen sind mit einem vorrangig zur Wohnnutzung vorgesehenem Quartier mit urbaner Dichte nicht vereinbar.

Zum südlichen und westlichen Quartiersrand hin wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Untergliederung des Plangebietes begründet sich darin, dass sich das neue Quartier zu seinen Rändern und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen hin bei ähnlicher baulicher Dichte wie im zentralen urbanen Gebiet stärker auf die Wohnnutzung fokussieren soll. Die unter § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden allgemein zugelassen. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzungen mit einem vorrangig zur Wohnnutzung vorgesehenem Quartier mit urbaner Dichte nicht vereinbar sind.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten größtenteils auf 0,8 festgesetzt. Im Bereich der sogenannten Mews im rückwärtigen Bereich der zu erhaltenen Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs wird die zulässige GRZ auf 0,6 begrenzt, da sich die hier entstehenden Baukörper in Kubatur und Grundfläche der restlichen Bebauung des Quartiers unterordnen sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ größtenteils auf 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der unter § 17 der BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 begründet sich darin, dass sich die Allgemeinen Wohngebiete zu den Quartiersrändern und angrenzenden öffentlichen Grünflächen hin bei gleicher städtebaulicher Struktur und ähnlicher baulicher Dichte wie im zentralen urbanen Gebiet stärker auf die Wohnnutzung fokussieren soll.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Quartiers müssen die Grundstücke weitestgehend mit Tiefgaragen unterbaut werden, was zu einer weiteren Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO führt. Auf Grund der gegenüber dem Straßenniveau erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem bewegten Gelände werden die Tiefgaragen nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche verbleiben. Es wird deshalb festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl für Tiefgaragenanlagen, deren Fußboden im Mittel 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt, samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden darf.

Im Bereich der sechs Punkthäuser entlang des westlichen Siedlungsrandes wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Diese Erhöhung ist notwendig, da die Tiefgaragenzonen der Punkthäuser auf Grund des nach Westen abfallenden Geländes in diesem Bereich trotz einheitlicher Höhenfestsetzung über Straßenoberkante im rückwärtigen Grundstücksteil stärker in Erscheinung treten werden als im Bereich der Baublöcke. Die Tiefgaragen werden somit im Mittel über der in § 1 LBO geregelten Fußbodenhöhe von maximal 1,5 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen und sind deshalb als oberirdische Garagen zu bewerten. Sie können deshalb bei der im restlichen Plangebiet festgesetzten Überschreitung für Tiefgaragenanlagen und deren Zufahrten nicht berücksichtigt werden.

Die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl für die festgesetzten baulichen Nutzungen des Urbanen Gebietes und des Allgemeinen Wohngebietes werden somit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das neue Wohngebiet soll sich durch eine urbane bauliche Dichte auszeichnen und mittels einer verdichteten Bebauung auf der zur Verfügung stehenden integrierten Fläche der Militärkonversion ein möglichst großes Angebot an neuem Wohnraum schaffen.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich vor allem auf Grund der Notwendigkeit die Innenhöfe der Blockrandbebauung vollständig mit Tiefgaragen zu

- unterbauen, um hierdurch die für die Wohnnutzung benötigte Anzahl an geforderten Stellplätzen bereitstellen zu können.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und Dimensionierung der Baublöcke ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Bebauung. Zudem sind die angrenzenden öffentlichen Grünräume großzügig dimensioniert und bieten den künftigen Bewohnern wohnortnahe Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten.
  - Auf die angrenzenden Siedlungsbereiche und ihre Bewohner sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem städtebaulichen Entwurf vom 20.06.2017 übernommen. Entsprechend wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Bebauung entlang des zentralen Boulevards und entlang des Weinbergweges auf fünf und für die Bebauung des restlichen Plangebietes weitestgehend auf vier begrenzt. Die vier- und fünfgeschossigen Gebäude dürfen in ihrer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen um ein Staffelgeschoss überschritten werden, wenn dieses maximal 3/4 der Geschossfläche der darunterliegenden Vollgeschosse aufweist. Ergänzend wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass sich die Staffelgeschosse alle 20 m Gebäudelänge durch eine die Gebäudetiefe durchbindende Lücke mit einer Mindestbreite von 3,00 m gliedern müssen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass entsprechend des städtebaulichen Entwurfs, die Staffelgeschosse über die gesamte Gebäudelänge nicht geschlossen durchgehen, sondern gegliedert in Erscheinung treten. Neben dem städtebaulichen Aspektes dient diese Festsetzung zudem der verbesserten Besonnung der Wohnungen und der Innenhöfe.

Im Bereich des Solitärbaus im Kreuzungsbereich Mähringer Weg / Weinbergweg (MU3) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf sechs erhöht. Der Solitärbaus soll sich von der umgebenden Bebauung abheben und die Adresse des neuen Quartiers markieren. Mit dieser Intention werden auf den sechs Vollgeschossen zwei zusätzliche Geschosse zugelassen, wobei deren Grundfläche maximal 60 % der überbaubaren Grundstücksfläche haben darf.

Zum Schutz der Wohnnutzungen im Erdgeschoss wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 1,00 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche liegen muss. Gemessen wird in der Mitte des Gebäudes auf der straßenzugewandten Seite. Auf Grund der bewegten Topographie in Teilbereichen des Plangebietes und der geplanten Länge der Baukörper wird ergänzend festgesetzt, dass der Versatz zwischen Straßenoberkante und EFH auf der gesamten straßenzugewandten Gebäudeseite eine Höhe von 0,50 m nicht unter- und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten darf. Durch die ergänzende Festsetzung soll verhindert werden, dass der Versatz und die damit verbundene Wandfläche zwischen Straßenniveau und dem Erdgeschoss zu groß wird.

Bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist es zulässig, die Erdgeschossfußbodenhöhe bis auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zu reduzieren. Hierdurch soll eine barrierefreie Zugänglich- und Einsehbarkeit in die Gewerbeflächen gewährleistet werden.

Die erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhe und die unterschiedlichen Anforderungen an Geschosshöhen bei einer Gewerbe- oder Wohnnutzung wurden bei der Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Entsprechend wird festgesetzt, dass bei

- zwei Vollgeschossen eine maximale Oberkannte von 8,00 m
- drei Vollgeschossen eine maximale Oberkannte von 11,00 m
- vier Vollgeschossen mit Staffelgeschoss eine maximale Oberkannte von 18,00 m
- fünf Vollgeschossen mit Staffelgeschoss eine maximale Oberkannte von 21,00 m
- sechs Vollgeschossen mit zwei Geschossen eine maximale Oberkannte von 28,00 m

zulässig sind. Bezugspunkt für die Gebäudeoberkannte ist die Oberkannte der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche. Gemessen wird in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Auf Grund der besonderen räumlichen Situation im Bereich des Parkdecks, das im südlich an den Weinbergweg angrenzenden Baublocks entsteht, wird hier der Bezugspunkt für die Gebäudeoberkannte gesondert definiert.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die geplante verdichtete Bebauung in Blockrandstruktur macht es erforderlich, dass innerhalb des Plangebietes größtenteils eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO mit verringerten Abstandsflächen festgesetzt wird. Lediglich für den Bereich der sechs Punkthäuser im westlichen Quartiersrand und für die ergänzenden Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich der drei Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise getroffen. Diese lässt eine einseitige Grenzbebauung mit vermindertem Grenzabstand zu den angrenzenden Grundstücken zu.

Die verminderten Abstandsflächen werden für beide Bauweisen unter Absatz 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt und auf einen Wert von bis zu 0,20 der Wandfläche reduziert. Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter der Voraussetzung möglich, dass die Belichtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen für eine Reduzierung der Abstandsflächen sind hinsichtlich Beleuchtung, Belüftung sowie des Brand- und Nachbarschutzes gegeben. Die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht, die Belüftung sowie der Nachbarschutz werden insbesondere durch die großzügig dimensionierten Blockinnenbereiche und Straßenräume gewährleistet. Gleiches gilt für die Belange des Brandschutzes, die im Rahmen der Planung mit der Feuerwehr abgestimmt und berücksichtigt wurden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baufenstern festgesetzt, die zum öffentlichen Straßenraum hin durch Baulinien und zu den Blockinnenbereichen durch Baugrenzen

definiert sind. Die Baufenster haben eine Tiefe von 14,00 m und orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne.

Die festgesetzten Baulinien beziehen sich ausschließlich auf Vollgeschosse und gewährleisten, dass die zukünftige Bebauung die klaren Gebäudefluchten des städtebaulichen Rahmenplans zum öffentlichen Raum hin einhält. Staffel- und Kellergeschosse müssen nicht auf die Baulinie gebaut werden dürfen diese jedoch nicht überschreiten. Im Bereich des höheren Baukörpers im MU3 müssen die beiden obersten Geschosse auf die Baulinien gebaut werden, damit das städtebauliche Ziel des baulichen Hochpunktes im Kreuzungsbereich des Weinbergwegs mit dem Mähringer Weg umgesetzt wird.

Um bei der zukünftigen Bebauung einen kleinen Spielraum bei der Ausgestaltung von Freisitzen und Anbauten zu lassen, ist bei angrenzenden privaten Vorgartenzonen mit einer Tiefe von mindestens 4,00 m eine Überschreitung der Baulinien durch Balkone, Loggien und Erker um einen Meter zulässig, bei einer Tiefe von mindestens 7,00 m um zwei Meter. Bei angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Überschreitung der Baulinien für Balkone, Loggien und Erker ab einer lichten Höhe von 4,50 m über der Oberkante der darunterliegenden Verkehrsfläche um maximal 0,75 cm zulässig.

Überschreitungen der Baulinien sind jedoch nur zwischen dem 1. Obergeschoss und dem obersten Vollgeschoss auf maximal der Hälfte der grundstücksbezogenen Gebäudelänge zulässig. Die Balkone, Loggien und Erker dürfen zudem jeweils maximal 5,00 m lang sein und müssen einen seitlichen Abstand zur angrenzenden Grundstücksgrenze von mindestens 2,00 m einhalten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich lassen die festgesetzten Baugrenzen Flexibilität für die Dimensionierung der Tiefe der neuen Baukörper zu. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im WA2, MU1 und MU2 die Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, d.h. auf den Flächen hinter der straßenabgewandten Gebäudeflucht auf maximal 25% der grundstücksbezogenen Gebäudelänge und bis zum obersten Vollgeschoss um maximal 2,5 m überschritten werden dürfen. Die herausragenden Bauteile sollen die Möglichkeit bieten, die Baukörper vertikal zu gliedern und besonders in den Erdgeschossen die Privatsphäre zu stärken.

## **6.4 Nebenanlagen und Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, d.h. auf der Grundstücksfläche, die hinter der straßenabgewandten Gebäudeflucht liegt, zulässig. Pro Grundstück ist jeweils eine Nebenanlage mit einer Höhe von maximal 2,30 m und einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die innerhalb des urbanen Stadtquartiers mit verdichteter Bebauungsstruktur verbleibenden privaten Freiflächen nur teilweise mit Nebenanlagen überbaut werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die spätere Parzellierung dies erfordert.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals zum urbanen Wohnquartier entsteht Bedarf an neuen Versorgungsanlagen. Geplant ist es, die benötigten Trafostationen weitestgehend in die neue Bebauung zu integrieren. Dennoch besteht der Bedarf

einer zentralen Trafostation, die in Abstimmung mit den Stadtwerken Ulm / Neu-Ulm in der westlich an den Stadtteilplatz angrenzenden Grünfläche verortet und planungsrechtlich festgesetzt wird.

## **6.5 Verkehrsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen**

Die Anbindung des neuen Stadtquartiers an die umgebenden Verkehrsflächen erfolgt über zwei 5,50 m breite Erschließungsstraßen, wobei die eine im Osten an den Mähringer Weg und die andere im Norden an den Weinbergweg anschließt. Von den Erschließungsstraßen gehen Wohnstraßen ab, die die innere Erschließung des Quartiers gewährleisten. Sie werden als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt und haben eine Breite von 5,50 m.

Die Fläche des festgesetzten Stadtteilplatzes und der östlich angrenzenden Quartierspromenade in Richtung des Mähringer Wegs sollen als Verkehrsberuhigte Bereiche ebenfalls befahrbar sein und der Erschließung des Quartiers dienen. Im Bereich der Promenade am südlichen Quartiersrand zum Fort Unterer Eselsberg hin wird ebenfalls ein Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durch die Befahrbarkeit der Promenade ist gewährleistet, dass die drei nördlich angrenzenden Wohnstraßen miteinander verbunden und keine großflächigen Wendeanlagen notwendig werden.

Der Stadtteilplatz wird zukünftig die neue Quartiersmitte darstellen und soll mit seiner teilweisen Überdeckung durch die erhaltene Überdachung der ehemaligen Panzerhalle Standort für seltene Ereignisse wie z.B. Stadtteilfeste, Flohmärkte oder sonstige Festivitäten werden.

Entlang der Erschließungsstraßen werden einseitig öffentliche Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze sind entlang der Wohnstraßen in den Verkehrsberuhigten Bereichen geplant. Lage und Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Parkplätze werden im Rahmen der Straßenplanung konkretisiert und können von den zeichnerischen Darstellungen abweichen.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten und ergänzenden gewerblichen Nutzungen sollen in Tiefgaragen unter den Baublöcken organisiert werden. Auf Grund der gegenüber dem Straßenniveau erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem bewegten Gelände werden die Tiefgaragen nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche verbleiben. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Oberkante der Tiefgaragendecke einschließlich des festgesetzten Aufbaus maximal auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), d.h. 1,00 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf. Um die mit der Erschließung der Tiefgarage verbundenen Emissionen so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen außer im Bereich der Punkthäuser des WA1 ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in die Baukörper integriert zulässig sind.

Im Bereich der Punkthäuser im WA1 werden die Tiefgaragenzonen auf Grund des nach Westen abfallenden Geländes von der angrenzenden öffentlichen Grünfläche her stärker in Erscheinung treten. Die örtlichen Bauvorschriften setzen deshalb fest, dass die Gestaltung der in Erscheinung tretenden Außenwände der Tiefgaragengeschosse im WA1 mit der Stadt Ulm abzustimmen ist.

Im nordöstlichen Baublock ist im Untergeschoss des nördlichen Blockrandes zum Weinbergweg hin ein Parkdeck mit zwei Ebenen und mit darüberliegender Wohnnutzung vorgesehen. Die

zusätzlichen Parkierungsflächen sollen z.B. für die Bewohner und Nutzer der erhaltenen Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Weges zur Verfügung stehen. Die Erschließung der beiden Parkebenen erfolgt über zwei voneinander getrennte Zufahrten, wobei die untere Ebene von der westlich angrenzenden Erschließungsstraße und die obere Ebene vom nördlich angrenzenden Weinbergweg aus erschlossen werden.

In den beiden südlichen Baublöcken entlang des Mähringer Weges werden südlich bzw. westlich der Mannschaftsgebäude Flächen für Stellplätze festgesetzt. Sonstige oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Zudem werden im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans oberirdische Garagen und Carports als unzulässig festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die innerhalb des urbanen Stadtquartiers mit verdichteter Bebauungsstruktur verbleibenden Freiflächen nicht mit oberirdischen Nebengebäuden mit Parkierungszweck überbaut werden.

Neben der verkehrlichen Erschließung spielen die Fuß- und Radwegeverbindungen eine wichtige Rolle bei der Anbindung des neuen Quartiers an die umliegenden Siedlungsbereiche, Infrastruktureinrichtungen und Haltestellen. Entlang der Straßen verlaufen öffentliche Gehwege mit 2,00 -3,00 m Breite. Als zentrales Rückgrat für Fußgänger dient der öffentliche Gehweg entlang der grünen Achse des Boulevards.

In westlicher Richtung gehen vier öffentliche Geh- und Radwege ab. Die Zuwegungen schließen alle an die westlich verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung in der Grünfläche an, die Teil der Radwegeverbindung von der Wissenschaftsstadt bis in die Ulmer Innenstadt ist.

Die am südlichen Siedlungsrand verlaufende Promenade ist vorrangig für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen und teilweise als öffentlicher Geh- und Radweg sowie teilweise als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese neue Ost-West-Verbindung soll den Mähringer Weg für Fußgänger und Radfahrer besser mit den westlich angrenzenden Siedlungsbereichen verknüpfen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren verschiedenen Teileinrichtungen ist nur nachrichtlich und kann ggf. an die zukünftigen lokalen Erfordernisse angepasst werden.

## **6.6 Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen**

Südlich und westlich des neuen urbanen Wohnquartiers setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen fest, die in die angrenzenden Freiflächen der umgebenden Siedlungsstruktur übergehen. Die schmalere öffentlichen Grünflächen im westlichen Plangebiet sind als artenreiche magere Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen westlich des Stadtteilplatzes und entlang des südlichen Geltungsbereichs sind als Rasenflächen anzulegen und zu erhalten. Die Gliederung begründet sich darin, dass man der ökologischen Bedeutung der Grünflächen für Flora und Fauna wie auch der Funktion als Naherholungs- und Erlebnisfläche für die umliegenden Bewohner gerecht werden möchte.

In der westlichen Grünfläche sind im nördlichen Teil einige Bestandsbäume verortet. Diese sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch kleinkronige Bäume zu ersetzen. Auf Grund der

östlich angrenzenden Neubebauung und deren Garagengeschosse ist eine Anpassung des Geh- und Radwegs entlang des westlichen Geltungsbereichs sowie des angrenzenden Spielplatzes und Ballspielfeldes notwendig. Da die zukünftige Aufteilung und Gestaltung dieses Bereichs noch nicht abschließend geklärt ist, wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gestrichelt ein möglicher Verlauf des zukünftigen Geh- und Radwegs in der Grünfläche dargestellt. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen wird gewährleistet, dass trotz der verdichteten Siedlungsstruktur ein ausreichendes Angebot an Freiflächen in unmittelbarer Nähe entsteht.

Die südliche Grünfläche stellt das Vorfeld des angrenzenden Forts Unterer Eselsberg dar und ist Teil des Kulturdenkmals. In diesem Bereich ist, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, vorgesehen den östlichen Teil der Fläche mit einem unterirdischen Regenbecken zu unterbauen. Es wird festgesetzt, dass das Regenbecken begrünt und mit mindestens 50 cm durchwurzelbarem Substrat überdeckt werden muss. Zudem ist es geplant, im Bereich des Vorfeld einen Spielplatz oder eine Ballspielwiese zu entwickeln, um ein ergänzendes Angebot für die jüngeren Neubewohner zu schaffen. Einen weiteren Spielplatz bzw. Spielbereich setzt der Bebauungsplan im Bereich der Grünfläche fest, die westliche an den Stadtteilplatz angrenzt.

Der mittig von Nord nach Süd durch das Quartier verlaufende Boulevard und die östlich angrenzende Promenade sind geprägt durch zentrale Bänder aus öffentlichen Grünflächen, die auf Grund ihrer unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Flächen als Verkehrsgrün festgesetzt werden.

Im Bereich dieser Grünflächen sind einige Bestandsbäume vorhanden, die als zu erhaltend festgesetzt werden. Diese sind während der Bauphase zu schützen, in die Freifläche zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen großkroniger Bäume zu ersetzen. Auf Grund der Dichte in diesem Bereich ist es nicht möglich alle Bestandsbäume artgerecht zu erhalten. Sonstige Bestandsbäume in diesem Bereich sind dennoch soweit möglich zu erhalten, wobei auf eine artengerechte Entwicklung der Baumkronen zu achten ist.

Darüber hinaus werden Baumstandorte für Neuanspflanzungen festgesetzt, die im Bereich des Verkehrsgrüns die bestehende Baumstruktur ergänzen und im restlichen Plangebiet neue Grünstrukturen erzeugen sollen. Die Baumstandorte können von der dargestellten Lage abweichen, die Anzahl der festgesetzten Bäume ist jedoch einzuhalten.

Auf den privaten Grundstücken wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen samt der Vorgärten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Erschließung, Terrassen und Nebenanlagen. Diese sind jedoch als befestigte Flächen mit einem Anteil von maximal 50 % der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Hauszugänge und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die Tiefgaragendecken und unterirdische Regenbecken müssen ebenfalls begrünt werden, wobei der Aufbau mit durchwurzelbarem Substrat mindestens 50 cm betragen muss. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 8° mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv mit mindestens 10 cm hohem durchwurzelbarem Substrat begrünt werden müssen. Die getroffenen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass trotz der erhöhten



baulichen Dichte ausreichend Grünflächen entstehen, die unter ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung für die Entwicklung des Quartiers sind.

## **6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien für das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB jedoch mittels einer Vorprüfung des Einzelfalls darzulegen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Der als Anlage zum Bebauungsplan beigefügte Bericht der Vorprüfung ergibt keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG, eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird – vorbehaltlich der Einschätzung der zuständigen Behörde – für nicht erforderlich gehalten.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans liegt über 20.000 m<sup>2</sup> weshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe zu ermitteln waren. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind jedoch nicht erforderlich.

## **6.8 Spezieller Artenschutz**

Innerhalb des Plangebietes wurde gemäß § 44 (1) BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Artenschutzrechtliche Gutachten des Bio-Büro Schreiber mit Stand vom Februar 2015 kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Nutzungsänderung der ehemaligen Hindenburgkaserne am Ulmer Eselsberg die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten grundsätzlich nicht bzw. nicht erheblich betroffen sind. Nur für bestimmte Vogel-Arten sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

Zudem stellt das Gutachten dar, dass für die übrigen besonders geschützten Arten, die (potenziell) im Bereich der ehemaligen Hindenburgkaserne – auch außerhalb des unmittelbaren Umgriffs – vorkommen bzw. betroffen sein können, gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vorliegt. Erheblich Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die (potenziellen) Konflikte können im Rahmen des Bebauungsplans abgearbeitet werden. Auch andere wertgebende (seltene oder gefährdete) Arten sind laut des Gutachtens aktuell auf dem Gelände nicht zu erwarten. Allerdings sei es möglich, dass sich bei ausbleibender Nutzung

insbesondere im Bereich der offenen Böden (Schotterplatz) und des Grünlands in Zukunft solche Arten ansiedeln können.

Vor Beginn der Abbruchmaßnahmen wurde das Gelände mit dem Bio-Büro Schreiber begangen und alle abzubrechenden Gebäude von innen und außen kontrolliert. Das im Nachgang zur Begehung verfasste Protokoll hält fest, dass die geplanten Abbruch- und Rodungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht ohne Einschränkungen durchgeführt werden können.

Darüber hinaus wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen Hinweise mit Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG aufgenommen.

## **6.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem vollständig besiedelten Bereich des Stadtteils Eselsberg. Die angrenzenden Siedlungsbereiche dienen als Reine oder Allgemeine Wohngebiete ausschließlich der Wohnnutzung.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind lediglich von der zukünftigen Straßenbahntrasse, die östlich des Plangebietes entlang des Mähringer Wegs verläuft, zu erwarten.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Straßenbahnausbau Ulm/Neu-Ulm Linie 2 – Abschnitt Theater bis Wissenschaftsstadt wurde vom Ingenieurbüro Fritz GmbH, Einhausen eine schalltechnische Untersuchung und eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung vom 09.08.2012 prognostiziert für den Bereich der ehemaligen Hindenburgkaserne einen zusätzlichen Gesamtverkehrslärm je nach Immissionsort von 1,6 bis 2,6 dB(A) bei Tag und 1,7 bis 2,6 dB(A) bei Nacht. Die Zusatzbelastung wird von der schalltechnischen Untersuchung jedoch als unbedenklich bewertet.

Die erschütterungstechnische Untersuchung vom 28.08.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Plangebietes auf Grund des geringen Abstands der Gleisanlagen zur Bebauung erschütterungsmindernde Maßnahmen erforderlich bzw. empfehlenswert sind. Bei der Planung des Streckenabschnitts wurden deshalb oberbautechnische Maßnahmen vorgesehen, die die Übertragung von schienenverkehrsinduzierten Schwingungen gegenüber dem Standardoberbau verringern.

## **6.10 Energiekonzept**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde aufbauend auf dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf ein städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept für das Quartier „Am Weinberg“ erstellt. Das vom Büro ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH aus Tübingen im Januar 2018 erstellte Konzept nimmt eine energetische Bewertung des städtebaulichen Entwurfs vor und setzt sich mit der zukünftigen Energie- und Wärmeversorgung des neuen Quartiers auseinander.

Das Konzept bescheinigt der städtebaulichen Struktur ein gutes Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen (AVV-Verhältnis) und eine für die angestrebte bauliche Dichte ausreichende Belichtungssituation im Großteil der Gebäudefassaden. Lediglich die nördlich und östlich orientierten Fassaden werden in Bezug auf die Belichtung kritisch bewertet, weshalb 2-seitig belichtete Wohnungen empfohlen werden.

Laut dem Konzept eignen sich mehr als die Hälfte der Gebäude für einen Passivhausstandard. In Bezug auf Energieträger empfiehlt das Konzept den Anschluss des Quartiers an das Fernwärmenetz der FUG.

## 6.11 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden unter den neu entstehenden Straßen Ver- und Entsorgungsleitungen geschaffen, deren Verlauf, Organisation und Dimensionierung bereits mit den verschiedenen Leitungsträgern abgestimmt wurde. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Im Süden des Plangebiets ist ein neu angelegtes, unterirdisches Regenbecken geplant, das das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert in die Kanalisation ableitet. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über vorhandene Kanäle unter den angrenzenden Verkehrsflächen.

## 6.12 Altlasten

Das Plangebiet wurde auf Grund seiner vorangegangenen militärischen Nutzung auf Altlasten hin untersucht. Das Gutachten des qualifizierten Ingenieurbüros Schirmer vom 30.09.2010 hat 17 Flächen untersucht, die auf Grund ihrer bisherigen Nutzung als kontaminationsverdächtig eingestuft wurden. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt das Gutachten zu der Erkenntnis, dass auf keinem der Standorte eine akute Umweltgefährdung festgestellt wurde. Bedingt durch den langen Zeitraum der Lagerung und des Umfangs mit wassergefährdenden Stoffen in den untersuchten Bereichen sei eine Kontamination des Untergrundes und damit eine Grundwassergefährdung jedoch nicht auszuschließen. Daher wird eine orientierende Erkundung mit Entnahme von Boden- und Bodenluftproben der 15 KVF, die als Flächen mit Handlungsbedarf bewertet wurden, empfohlen.

Die im Gutachten des Büros Schirmer benannten altlastverdächtigen Flächen wurden von Büro Berghof, Tübingen im Rahmen der im Auftrag von SUB V durchgeführten historischen Nacherhebung nochmals überprüft. Hierzu wurden vom Gutachter Aktenrecherchen in den verschiedenen Archiven vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurden die 18 verschiedenen Flächen erneut bewertet. Die Ergebnisse der Flächenbewertungen sind tabellarisch zusammengetragen. Hiernach besteht für 10 der altlastenverdächtigen Flächen kein weiterer Handlungsbedarf, bei 7 Flächen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen und bei einer Fläche sind bei Änderungen der Exposition, z.B. durch Entsigelung ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen wurden die entsprechenden Verdachtsflächen untersucht und vorhandene Altlasten recycelt bzw. beseitigt, so dass das Quartier bis zur Neubebauung weitestgehend altlastenfrei sein wird.

### **6.13 Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet grenzt in südlicher Richtung an das denkmalgeschützte Fort Unterer Eselsberg (Baudenkmal Nr. 102134412) an. Es ist Teil der Bundes- und Reichsfestung Ulm.

Beim Bau der Hindenburgkaserne in den 30er Jahren wurde das Vorfeld des Fort Unterer Eselsberg baulich überformt. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich wird das Vorfeld im Norden des Forts wiederhergestellt. Dieser Bereich bleibt frei von Bebauung und wird als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zugänglich. Im östlichen Teilbereich des Vorfeldes ist die Unterbauung der Fläche durch ein unterirdisches Regenbecken vorgesehen. Dieses Bauwerk wird begrünt und oberirdisch lediglich durch eventuell notwendige Aufbauten in Erscheinung treten und ist daher aus Sicht der Denkmalpflege unkritisch. Die Errichtung und Gestaltung eines möglichen Spielplatzes bzw. (Ball-)Spielbereichs auf dieser Fläche ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege noch nicht abschließend abgestimmt.

### **6.14 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung erlassen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,20 der Wandfläche festgesetzt. Diese Reduzierung ist an einzelnen Stellen im Plangebiet erforderlich, um die angestrebte bauliche Dichte des neuen urbanen Wohnquartiers gewährleisten zu können. Die reduzierten Abstandsflächen werden jedoch nur vereinzelt zum Tragen kommen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wurde die Festsetzung der überbaubaren Flächen bereits so getroffen, dass die reduzierten Abstandsflächen bei den festgesetzten Gebäudehöhen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

In Anlehnung an den städtebaulichen Rahmenplan wurden die zulässigen Dachformen im Plangebiet auf Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit maximale 8° Dachneigung beschränkt.

Ergänzend zur planungsrechtlichen Festsetzung der Staffelgeschosse setzen die Örtlichen Bauvorschriften fest, dass sich die Staffelgeschosse alle 20 m Gebäudelänge durch eine in der Tiefe durchbindende Lücke mit einer Mindestbreite von 3,00 m gliedern müssen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass entsprechend des städtebaulichen Entwurfs, die Staffelgeschosse über die gesamte Gebäudelänge nicht geschlossen durchgehen, sondern gegliedert in Erscheinung treten.

Weitere Regelungsinhalte der örtlichen Bauvorschriften sind die mit der Stadt Ulm abzustimmende Gestaltung der in Erscheinung tretenden Tiefgaragenschosse im Bereich der

westlichen Punkthäuser des WA1 sowie die Einfriedungen von Freiflächen. Diese werden zwischen den Grundstücksgrenzen und gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erst ab einer Vorgartentiefe von mindestens 3,00 m Tiefe zugelassen. Zudem werden die Einfriedungen ausschließlich in Form von lebendigen Gehölzhecken mit dahinterliegenden Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m gegenüber der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen.

Die Örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung der baugestalterischen Absichten des Städtebaulichen Rahmenplans, auf dessen Vorgaben der vorliegende Bebauungsplan aufbaut.

## 7. Flächenbilanz und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Alle Angaben sind in ha.

	<b>Status Quo</b>	<b>Planung</b>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	8,93	8,93
Überbaute Flächen ohne Dachbegrünung	1,74	0,03
Überbaute Flächen mit Dachbegrünung	-	2,56
(Unterbaute Flächen mit Begrünung		1,53)
Verkehrsfläche (Straßen und Wege)	3,75	2,54
Grünfläche Privat (teilweise unterbaut)	3,44	2,00
Grünfläche Öffentlich		1,80

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Herstellung der öffentlichen Straßen und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen.