



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.02.2023		
Geschäftszeichen	SUB IV - LS		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.03.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 074/23

Betreff: Bebauungsplan "Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Vorentwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Städtebauliches Entwicklungskonzept 2018	(Anlage 3)
	1	Klimaexpertise (nur elektronisch)	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg" innerhalb des im Plan vom 03.02.2023 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Den Vorhabenträger mit der Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zu beauftragen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Durch den Bebauungsplan wird die vorgesehene Innenentwicklung im Bereich des südlichen Mähringer Wegs im Stadtteil Eselsberg eingeleitet. Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Areals ist das Entwicklungskonzept von Stemshorn Architekten von 2018 (Anlage 3).

Das bisher durch die Kleingartennutzung geprägte Gebiet soll umstrukturiert und der Wohnnutzung zugeführt werden (ca. 5.500 qm). Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen ist der Erhalt der bestehenden Ost-West-Wegeverbindung vorgesehen. Abweichend von der Planung aus 2018 wird zugunsten einer zusätzlichen Wohnbebauung auf die vorgesehene öffentliche Grünfläche verzichtet.

Die Flächen zur Wohnbebauung befinden sich in städtischem Eigentum. Die öffentliche Wegeverbindung befindet sich im Teileigentum der Stadt Ulm. Seitens der Verwaltung ist beabsichtigt, die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit der Durchführung einer Mehrfachbeauftragung sowie der Entwicklung der Wohnbauflächen zu beauftragen und das Grundstück an die UWS zu veräußern.

Zugunsten der vorgesehenen Innenentwicklung wurde die Kleingartennutzung im Geltungsbereich aufgelöst und umgesiedelt.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1525/1, 1525/2 und 1525/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1526, Nr. 1525/9. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.800 qm auf. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke befinden sich im Besitz der Stadt Ulm. Der bereits bestehende Geh- und Radweg befindet sich im Teileigentum der Stadt Ulm. Darüber hinaus hat ein Privateigentümer Anteile an der Wegeverbindung. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg" ersetzt. Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 151/02 in Kraft getreten am 21.12.1953
- Bebauungsplan Nr. 152/18 in Kraft getreten am 18.01.1965

5. Verfahren

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 5.800 qm erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Da für die Entwicklung noch keine konkrete Planung vorliegt und neben der Wohnungsbebauung unter anderem auch eine öffentliche Wegeverbindung im Geltungsbereich liegt wird ein Angebotsbebauungsplan erarbeitet.

Für die Umsetzung ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans von Grünfläche zu Wohnbaufläche notwendig. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zudem sind die Kleingartenanlagen in diesem Bereich als geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft. Im Zuge der Entwicklung ist eine entsprechende Aufhebung notwendig.

Für die Entwicklungen des Potentialgebiets am Unteren Eselsberg wurde im Jahr 2018 bereits ein Grundsatzbeschluss über die Umsetzung gefasst (GD 238/18). Die Konzepte, unter anderem für den Bereich Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg, wurden mit dem Vorstand der Kleingärtner Ulm e. V. in mehreren Gesprächen abgestimmt. Im September 2019 wurden die Anwohnerinnen und Anwohner eingeladen und es wurde eine Informationsveranstaltung mit der Möglichkeit für Äußerungen seitens der Bürgerschaft durchgeführt.

6. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den Bereich des Plangebietes eine Grünfläche "Kleingärten" dar. Die Darstellung entspricht der bisherigen Nutzung. Die Fläche soll nun der Wohnnutzung zugeführt werden. Als konkrete Art der baulichen Nutzung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauGB vorgesehen. Dies entspricht nicht der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Charakteristisch für den Unteren Eselsberg sind die von Wohnbebauung eingebundenen, weitläufigen Kleingartenanlagen. Diese prägen das Stadtbild und bilden einen zusammenhängenden Grünraum vom Lehrer Tal bis zum Unteren Eselsberg. An dieser Schnittstelle zwischen den Kleingärten am Unteren Eselsberg und der Anlage im Lehrer Tal, welche durch den Mähringer Weg geteilt werden, liegt das Plangebiet.

Der Mähringer Weg grenzt im Osten direkt an das Plangebiet an. Auf der Westseite des Plangebiets bleibt die bestehende Kleingartensiedlung erhalten. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein Vorhaben mit zwei Mehrfamilienhäusern mit drei bzw. vier

Vollgeschossen an. Die direkt südlich angrenzende Bebauung wird ebenfalls durch Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen ausgezeichnet. Im Bereich Bleicher Hag/Mähringer Weg schließt sich eine städtebaulich dominantere Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bisher als Kleingärten genutzt. Diese wurden gemäß dem Grundsatzbeschluss aufgelöst und werden nun der neuen Nutzung zugeführt. Dem Bundeskleingartengesetz entsprechend wurden die wegfallenden Parzellen vollständig ersetzt und in Absprache mit dem Verein für Kleingärtner Ulm e.V. an ausgewählten Standorten realisiert und umgesiedelt. Der Vorgang wurde zum 31.12.2022 abgeschlossen. Durch die Kleingartenanlage führt eine Fuß- und Radwegeverbindung die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt und zu erhalten ist.

7.2. Geplante Neugestaltung

Kernziel des Bebauungsplans ist der Leitgedanke der Nachverdichtung und im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses erfolgt zunächst die Neuordnung der Flächen und die Vorgabe grundlegender städtebaulicher Rahmenbedingungen.

Die geplante Neugestaltung weicht von der Planung des Grundsatzbeschlusses aus 2018 ab. Im ursprünglichen Konzept war im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Grünfläche in Form eines Kleingartenparks vorgesehen. In einem Abwägungsprozess wurde diese Entscheidung verwaltungsintern diskutiert und hinterfragt. Die Verwaltung beabsichtigt die wertvolle und voll erschlossene Grundstücksfläche mit direkter Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 abweichend vom bisherigen Planungskonzept vollständig zur Wohnbaufläche zu entwickeln und auf eine öffentliche Grünfläche in diesem Bereich zu verzichten. Die erschlossene Baulücke bietet nach dem Prinzip der Innentwicklung großes Potential für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in sehr guter Lage. Durch die geänderte Planung und Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau wird das Plangebiet flächeneffizienter genutzt und weiteres Bauland aktiviert. Insgesamt können hierdurch ca. 5.500 qm Wohnbaufläche entwickelt werden.

Durch diese vorgesehene Veränderung entsteht der in Anlage 2 dargestellte Bebauungsplanentwurf bestehend aus zwei Wohnbauflächen, die durch die bestehende Wegeverbindung geteilt werden. Diese Wegeverbindung bleibt erhalten und soll innerhalb des Geltungsbereichs zu einer großzügigeren Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden. Über diesen Weg wird die Erreichbarkeit der Kleingärten sichergestellt, gleichzeitig stellt dieser eine wichtige übergeordnete fußläufige Wegeverbindung im Stadtteil dar. Das Grundstück des Fußwegs ist nur im Teileigentum der Stadt Ulm.

Auf den Wohnbauflächen sollen gestalterisch auf einander abgestimmte Neubauvorhaben bestehend aus mehreren Baukörpern entstehen, die sich räumlich-funktional in die Umgebung und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, soll das Nutzungsmaß auf maximal 4 Geschosse und ein Staffelgeschoss (4 Vollgeschosse) beschränkt werden. Das vorgegebene Baufenster, das im weiteren Entwurfsprozess konkretisiert und dem Bebauungskonzept angepasst wird, bietet die Möglichkeit eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln, die der anspruchsvollen topographischen Lage gerecht wird. Nach Ausweisung der Baufenster besteht eine überbaubare Fläche von ca. 4.000 m². Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Es wird angestrebt ca. 70 - 80 Wohneinheiten in mehreren Baukörpern zu errichten. Gemäß den städtischen Richtlinien für preisgebundene Mietwohnungen sind anteilig förderfähige Mietwohnungen vorzusehen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über den Mähringer Weg; der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Weiterhin ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Mit der Bebauung werden die städtischen Flächen in geeigneter Lage am Unteren Eselsberg besser ausgenutzt und die angestrebte Nachverdichtung umgesetzt. Die Neuordnung bietet zudem die Möglichkeit den Straßenraum des Mähringer Wegs konsequenter räumlich zu fassen.

Im weiteren Verfahren wird eine Planung für die Bebauung der Wohnbaufläche erarbeitet. Seitens der Verwaltung wird hierfür die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung durch den Vorhabenträger angeregt. Die aufgeführten städtebaulichen Eckpunkte bilden die Grundlage für dieses Verfahren. Weitere Vorgaben werden in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht erarbeitet - das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bildet die erweiterten Grundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

7.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet werden. Im Zuge der Ermittlung von Potentialgebieten wurde 2017/2018 bereits eine erste Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tierarten durchgeführt. Die betroffene Teilfläche wurde als relativ strukturarm eingestuft und von einer Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ist nicht auszugehen. Auch Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) waren nicht notwendig. Das Gutachten wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.4. Stadtklimatologie

Im Zuge der Untersuchung des Potentialraum Unterer Eselsberg/Mähringer Weg wurde für den Bereich ein Gutachten der Stadtklimatologie erarbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die ursprünglich vorgesehene Neubebauung und somit der Eingriff in den Bestand aus klimatischer Sicht in Bezug auf die Umgebung als nicht erheblich einzustufen ist. Auch durch die zusätzlich entstehende Bebauung ist davon auszugehen, dass es sich um nicht erhebliche klimatische Eingriffe handelt. Die Veränderungen wirken sich klimatisch auf das Plangebiet selbst und nicht wesentlich auf das direkte Umfeld aus.

Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas (bspw. Retentionsflächen, Erhöhung des Grünanteils, Fassadengestaltung, Verschattung) werden im weiteren Planungsprozess nach Möglichkeit berücksichtigt. Zu den klimatischen Verbesserungs- und Anpassungsstrategien gehört ein zeitgemäßes Regenwassermanagement. Auch in bebauten Bereichen mit vorhandenen Kanälen ist eine Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort notwendig. Im weiteren Planungsprozess wird in Abstimmung mit der EBU untersucht, welche Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung berücksichtigt und zur Vorgabe gemacht werden sollen.

8. **Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4
Überschreitung zugunsten der Tiefgarage bis 0,8 möglich.
4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Flachdach

9. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Zusätzlich wird am 29.03.2023 zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wird die Entwicklung des Grundstücks und die Inhalte der Planung interessierten Bürger*innen vorgestellt.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.