

Planbereich	Plan Nr.
<b>200</b>	<b>66</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Jungingen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Hülenweg 6

Entwurf

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, 18.06.2015

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh  
Landschaftsarchitekten GmbH – Neu-Ulm

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "geplante Wohnbaufläche" und eine Teilfläche des westlich angrenzenden Grundstücks Fl.st. Nr. 1002 mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle als gemischte Baufläche dar. Die bauliche Nutzung der Vorhabenfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist für Wohnungsbauvorhaben im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt. Da im Plangebiet die Schaffung von Wohnraum vorgesehen ist, kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Firma Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH beabsichtigt entsprechend den Planungen des Rahmenplans auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 1006, Gemarkung Jungingen, südlich des Hülenwegs vier Mehrgenerationenhäuser zu errichten. Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Dabei ist der Bestand an landwirtschaftlichen Hofstellen im Umfeld des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Kernziel der Festsetzungen ist die Nutzung und Neugestaltung des Planbereichs zur Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil Jungingen.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zentrumsnah im Ulmer Stadtteil Jungingen. Das Flurstück Nr. 1006 grenzt südlich an den Hülenweg an und wird im Westen, Süden und Osten von Grünland mit Obstbaumbestand umgeben. Nachdem das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 1006 bereits abgebrochen wurde, wird die Fläche derzeit als Pferdekoppel genutzt und weist eine dementsprechende Vegetationszusammensetzung auf. Es sind zwei Bäume mittlerer Größe vorhanden.

An der Westseite grenzt eine Scheune der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle Fl.st. Nr. 1002 an. Nördlich des Hülenwegs besteht eine zweigeschossige Wohnbebauung. Weiterhin besteht auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein Gebäude mit diversen Nebenanlagen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 1002 (unmittelbar westlich angrenzend) und Nr. 1010 (nordöstlich am Hülenweg) landwirtschaftliche Hofstellen mit einer genehmigten Tierhaltung. Auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück Fl.st. Nr. 1002 besteht aktuell keine Tierhaltung. Die Art der baulichen Nutzung im Bereich dieser Grundstücke ist in Anlehnung an die Gebietskategorien der BauNVO als Dorfgebiet zu qualifizieren.

Die Erschließung erfolgt über den Hülenweg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.st. Nr. 1006 sowie Teilbereiche des Grundstücks Fl.st. Nr. 1010 (Verkehrsfläche) und des Grundstücks Fl.st. Nr. 62 (Albstraße) der Gemarkung Jungingen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.870 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Aufhebung bestehender Pläne

Im Bereich der Erschließungsstraße liegt der Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannstraße – Hülenweg (Ortsmitte)" der am 2. Juli 1985 in Kraft getreten ist. Dieser Bebauungsplan wird in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der Firma Casa Nova Planungs- und Wohnbau-gesellschaft mbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vier gleichartig gestaltete Mehrgenerationenhäuser in 3-geschossiger Bauweise und gleicher Gebäudehöhe von etwa 10 m über dem Straßenniveau vor. Die Gebäudegröße und Stellung entspricht weitgehend den Vorgaben des Rahmenplans der Stadt Ulm vom Oktober 2013. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht in der Mitte eine Platzsituation, die als Gemeinschaftsbereich mit Spielplatz und Bewohnertreffpunkt gestaltet wird. Je Haus sind neun (9) Wohneinheiten vorgesehen, wobei die Erdgeschosswohnungen über einen privaten Gartenanteil und die darüber liegenden Wohnungen über Balkone verfügen. Pro Geschoss sind jeweils zwei 4-Zimmer Wohnungen sowie eine 2-Zimmerwohnung vorgesehen. Somit kann der Bedarf von verschiedenen Nutzergruppen gedeckt werden. Die Wohnungen entsprechen den Vorgaben der Barrierefreiheit (DIN 18040 Teil 2 Abs. 5 [Räume in Wohnungen]).

Bei entsprechender Förderung durch die Stadt Ulm ist für die Gebäude der Energiestandard eines "Nettonullenergiehauses" vorgesehen, der durch entsprechende Wärmedämmung, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen mit Eigenstromnutzung erreicht wird. Die Photovoltaikanlage wird auf dem Flachdach errichtet und ist aufgrund der Attika von unten nicht sichtbar.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage hergestellt, wobei pro Haus 2 rollstuhlgerechte Parkplätze vorgesehen sind. Darüber hinaus sind in der Tiefgarage Fahrradstellplätze vorgesehen.

Entlang des Hülenwegs werden 12 dem Rathaus zugeordnete Stellplätze, sowie 5 öffentliche Parkplätze hergestellt. Die oberirdischen Park- und Stellplätze werden durch eine öffentliche Grünfläche zur Wohnbebauung hin abgegrenzt.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll auf dem zentralen Standort im Stadtteil Jungingen angemessener und qualitätsvoller Wohnraum geschaffen werden.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche wird festgesetzt, dass Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne von § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben, zulässig sind. Durch die angrenzenden Hofstellen wird damit bestimmt, dass durch die landwirtschaftlichen Immissionen das Wohnen entsprechend eingeschränkt ist. Zusätzlich sind Räume für freie Berufe in den Wohngebäuden sowie untergeordnete Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig. Diese Anlagen ergänzen die Hauptnutzung Wohnen und ermöglichen eine zusätzliche und untergeordnete Erweiterung des zulässigen Nutzungsgefüges entsprechend zeitgemäßen Anforderungen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude, die Prägung der Gebietsstruktur im Umfeld des Geltungsbereiches kann damit als Dorfgebiet im Sinne der BauNVO bestimmt werden. Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete u.a. neben der landwirtschaftlichen Hauptnutzung dem Wohnen, Wohngebäude sind somit auch entsprechend der vorhandenen Bebauung im Umfeld der Vorhabenfläche zulässig.

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Stadt im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Es wird deshalb bewusst kein Baugebiet, insbesondere kein Dorfgebiet festgesetzt, weil dort keine landwirtschaftliche Nutzung zulässig sein soll. Den zugelassenen Wohngebäuden soll jedoch nur ein Schutzniveau zugebilligt werden, das dem Schutzniveau entspricht, das einer Wohnnutzung in einem festgesetzten Dorfgebiet zukommt. Deshalb wird bei der planungsrechtlichen Festsetzung der zulässigen Wohngebäude ausdrück-

lich darauf hingewiesen, dass diese Wohngebäude auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben. Die Nutzer dieser Wohngebäude haben demnach diejenigen Immissionen zu ertragen, die in einem festgesetzten Dorfgebiet zumutbar wären. Insoweit wird dem Anliegen entsprochen. Den Belangen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe wird wie in einem Dorfgebiet Rechnung getragen.

Über die als Art der baulichen Nutzung festgesetzten Anlagen und Einrichtungen sind weitere Nutzungen in der Vorhabenfläche grundsätzlich nicht zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich schädlicher Geruchsmissionen zu prüfen. Grundlage hierzu bildet die TA Luft vom 30.07.2002 sowie im Rahmen der Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsmissionen die Geruchsmissionsrichtlinie GIRL. Detaillierte Ausführungen zur Konfliktbewältigung hinsichtlich möglicher Geruchsbeeinträchtigungen sind unter Punkt 6.7, Immissionsschutz, dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Für Tiefgarage, Kellerräume und Erschließungswege darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Die nach § 17 BauNVO vorgegebene Grundflächenzahl wird damit geringfügig überschritten. Diese Überschreitung durch die Errichtung der Tiefgarage ist notwendig, da aus städtebaulichen Gründen die Stellplätze unterirdisch hergestellt werden sollen, um die Flächen weitestgehend von parkenden Fahrzeugen frei zu halten. Damit können verkehrsfreie Aufenthalts- und Grünflächen den Bewohnern der Gebäude zur Verfügung gestellt werden.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Für die Flachdächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhen ü. NN festgesetzt. Diese liegt bei 603,50 m ü. NN, was einer mittleren Höhe von ca. 10 m über dem Straßenniveau des Hülenwegs entspricht.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage des Vorhabenplanes für die zu errichtenden Gebäude. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in den Erdgeschossbereichen bis zu einer Tiefe von 3,0 m durch Terrassen zulässig.

## **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen des Hülenwegs. Der Geltungsbereich umfasst den Hülenweg bis zur Einmündung in die Albstraße und setzt diesen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" fest. Im Bereich des Flurstücks Nr. 1006 wird die Verkehrsfläche durch Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Flurstücks auf 5,50 m verbreitert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 50 Einstellplätzen bereitgestellt, die ebenfalls über den Hülenweg erschlossen wird. Hierbei werden davon pro Gebäude jeweils 2 Plätze als rollstuhlgerechte Stellplätze hergestellt.

Entlang des Hülenwegs sind bereits 12 dem Rathaus zugeordnete Stellplätze errichtet worden. Zusätzlich werden 5 öffentliche Parkplätze errichtet. Diese werden als Senkrecht-Parker hergestellt.

Die Stellplätze des Rathauses werden im Zuge der Ausführung an die neuen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortskern von Jungingen und wird an drei Seiten von Grünflächen umgeben die größtenteils mit Obstbäumen bestanden sind.

Der Rahmenplan sieht entlang des Hülenweg ein durchgängiges öffentliches Grün mit Baumstandorten vor. Diese Vorgabe wird im Bebauungsplan aufgegriffen und umgesetzt.

Die Park- und Stellplätze werden mit einem 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen von den Gebäuden durchgängig abgegrenzt. Der Grünstreifen wird lediglich durch die Tiefgaragenzufahrt, sowie die fußläufige Erschließung der Gebäude unterbrochen. Der nicht überbaute Teil des Grundstücks wird als private Gartenfläche angelegt. In diesen Gartenbereichen sind ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt.

Zur Minimierung der Eingriffe wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen
- Festlegung eines Pflanzgebotes für Bäume
- Festlegung von Baumpflanzungen im privaten Grünbereich
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die erforderliche Umweltprüfung ist im Umweltbericht aufgeführt, der als Teil B Bestandteil dieser Begründung ist. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs wurde auf der Grundlage des von der Stadt Ulm in der Regel angewandten Berechnungsmodells durchgeführt. Das Vorhaben bedingt einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist. Bei Aufwertung der Kompensationsfläche um eine Wertstufe beträgt der Kompensationsbedarf 6.506 m<sup>2</sup>.

Für den Ausgleich werden folgende bestehende städtische Ökokontoflächen auf den Flstk. Nr. 1194, 187/3, 1.609 der Gemarkung Jungingen herangezogen. Die konkreten Maßnahmen werden im Teil B "Umweltbericht" genauer erläutert.

## 6.7 Immissionsschutz

Da die Mindestabstände der TA Luft zwischen der Hofstelle Fl.st. Nr. 1002 und dem Plangebiet nicht eingehalten werden können, kann zur Erheblichkeit von Geruchsmissionen auf die Geruchsmissionsrichtlinie GIRL zurückgegriffen werden. Eine erhebliche Belästigung nach GIRL im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 3 Abs. 1 BImSchG) liegt dann vor, wenn, wie in einem vergleichbaren Dorfgebiet der Immissionswert IW von 0,15 (15 % der Jahresstunden) als relative Häufigkeit der Geruchsstunden überschritten wird.

Auf der Hofstelle Fl.st. Nr. 1002, die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, besteht eine Genehmigung für die Tierhaltung von 36 Muttersauen, einem Eber und 70 Ferkeln. Auf der Hofstelle werden tatsächlich seit mehreren Jahren keine Tiere mehr gehalten.

Die Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsbeeinträchtigungen wurde vom Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit einer Ausbreitungsberechnung durchgeführt. Insgesamt wurde dabei festgestellt, dass mit der genehmigten Tierhaltung die Geruchsstundenhäufigkeit den Immissionswert von 0,15 unterschreitet und die vorgesehenen

Wohngebäude wie in einem vergleichbaren Dorfgebiet damit zulässig sind. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit der genehmigten Tierhaltung sind somit auf das geplante Vorhaben in der Vorhabenfläche nicht zu erwarten. Ebenso sind Einschränkungen der genehmigten landwirtschaftlichen Nutzung auf der Hofstelle Fl.st. Nr. 1002 nicht gegeben.

## 6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung definiert.

# 7. Flächen- und Kostenangaben

## 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.870 m <sup>2</sup> (100,0 %)
Vorhabenfläche	ca. 4.866 m <sup>2</sup> ( 82,9 %)
öffentliche Grünfläche	ca. 235 m <sup>2</sup> ( 4,0%)
Verkehrsflächen	ca. 769 m <sup>2</sup> ( 13,1 %)

## 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen werden vom Vorhabenträger als Veranlasser der Planung vollständig getragen.

## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird der Umweltbericht auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs erstellt und im Zuge der Plan- und Verfahrensentwicklung fortgeschrieben.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Deren Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

### 2. Einleitung

#### 2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin Firma Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH beabsichtigt auf der Grundlage des Rahmenplans südlich des Hülenwegs auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 1006, Gemarkung Jungingen, vier Mehrgenerationenhäuser zu errichten. Grundlage ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin. Die Erschließung erfolgt über den Hülenweg. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.st. Nr. 1006 sowie einen Teilbereich des Grundstücks Fl.st. Nr. 1010 (Verkehrsfläche) der Gemarkung Jungingen. Im westlichen Bereich der Erschließungsstraße liegt der Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannastraße – Hülenweg (Ortsmitte)"

Für das Grundstück Fl.st. Nr. 1006 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### 2.2 Rechtsgrundlagen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

#### 2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen als geplante Wohnbaufläche aus. Die nördlich und nordwestlich angrenzenden Gebiete sind als gemischte Baufläche im Bestand gekennzeichnet.

### 3. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen bedeutungslos, von geringer Bedeutung, von mittlerer Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Die Datengrundlagen werden im Laufe des Verfahrens nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung um die dort gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt. Entsprechend werden bei Bedarf die Wirkungsprognosen überarbeitet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage werden die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden in der Anlage des Umweltberichts in tabellarischer Form zusammengefasst.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wird ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse und Planungsanforderungen dieses Gutachtens werden zur Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung herangezogen und sind Grundlage gegebenenfalls erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (ceff-Maßnahmen).

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf der Grundlage des von der Stadt Ulm in der Regel angewandten Berechnungsmodells.

## **4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren**

### **4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets**

Das weitgehend ebene Plangebiet umfasst ca. 5.870 m<sup>2</sup> und befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Jungingen auf der Albhochfläche auf ca. 593 m ü. NN. Es wird derzeit fast ausschließlich als Pferdekoppel genutzt. Am nördlichen Rand innerhalb des Plangebiets wurde bereits 10 öffentliche Parkplätze (Zufahrt Hülenweg) und 2 weitere Parkplätze erstellt. Nordwestlich und nördlich schließt sich der Ortskern von Jungingen an. Im Westen und Osten wird das Plangebiet von Streuobstwiesen flankiert, im Süden schließen sich Streuobstrestbestände und 2 Grundstücke mit Kleingartennutzung und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden an.

Die derzeitige Nutzung ist in Anlage 2 – Bestandsplan dargestellt.

### **4.2 Schutzgut Boden**

Die Obere Bodenschicht wird gebildet aus Ablehm über Süßwassermolasse. Demnach ist in Oberflächennähe mit tiefgründigen, bindigen und wenig wasserdurchlässigen Böden zu rechnen. Die Bodenfunktionen „Ertragsfähigkeit“, „Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen“ und „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ sind auf den vorhandenen Grünflächen von allgemeiner bis hoher Bedeutung. Als Standort für besondere Vegetationsformen und für die landesgeschichtliche Urkunde sind die Böden auch auf diesen Flächen bedeutungslos.

### **4.3 Schutzgut Wasser**

#### **4.3.1 Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen engerer Umgebung (< 500m) nicht vorhanden. Aufgrund der Topografie ist nur mit geringem natürlichem Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet im derzeitigen Zustand (Dauergrünland) zu rechnen.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet ohne Bedeutung



#### **4.3.2 Grundwasser**

Daten über Grund- und Schichtwasservorkommen liegen nicht vor. Wesentliche Grundwasservorkommen sind erst in großer Tiefe (80 bis 100 m) auf Höhe des Albkarstaquifers zu erwarten. Nächstliegende Wasserschutzgebiet ist WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart, Zone III und IIIa ca. 1,6 km nördlich des Plangebiets jenseits der BAB 8.

Das Schutzgut Grundwasser ist von allgemeiner Bedeutung.

#### **4.4 Schutzgut Klima**

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen Siedlungsklimatop und Freilandklimatop der Hochflächen. Ausgeprägte Kaltluftstehung ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Raumes (ca. 5 ha) zwischen ausgedehnten Kleingartenanlagen und Streuobstwiesen im Süden und dem Dorf im Norden auszuschließen. Klimaausgleichende Wirkungen bleiben auf die Nahtstelle am Dorfrand beschränkt und sind aufgrund der geringen Wärmebelastung der dörflichen Bebauung nur von sehr untergeordneter Bedeutung.

Das Schutzgut Klima ist von geringer Bedeutung.

#### **4.5 Schutzgut Arten und Biotope**

Mit Ausnahme von 10 Stellplätzen am nördlichen Rand wird das Plangebiet als Pferdekoppel intensiv beweidet. Im Plangebiet befinden sich noch 2 ausgewachsene Obstbäume als Rest einer ehemaligen Streuobstwiese. Einer der Bäume ist dem Frühjahrssturm 2015 zum Opfer gefallen.

Das nächstliegende FFH Gebiet (Schutzgebiet-Nr. 7524341 „Blau und Kleine Lauter“) befindet sich 2,5 km westlich, abgetrennt durch Siedlungsgebiete und Straßentrassen.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Als Grundlage zur Überprüfung möglicher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) wird im Laufe dem Verfahren ein naturschutzfachliches Gutachten beigefügt, erstellt durch Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung, Dornbäumlesweg 25, 89231 Neu-Ulm.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Im Plangebiet und dessen östlicher und südlicher Umgebung befanden sich Reste ursprünglich ausgedehnter Streuobstwiesen, die das ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Dorf umfassten. Das Plangebiet selbst wird als Dauergrünland beweidet (Pferdehaltung) und es befinden sich dort noch 2 ausgewachsene Obstbäume. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der am Hülenweg angeordneten Parkplätze durch Koppelzäune aus der Umgebung scharf abgegrenzt und nicht begehbar.

Nördlich und nordwestlich des Plangebiets schließen sich Bauflächen unterschiedlichster Prägung vom landwirtschaftlichen Anwesen und Wirtschaftsgebäuden über Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern bis hin zu öffentlichen Gebäuden (Rathausneubau, FW-Gerätehaus) an, die die Umwandlung vom bäuerlichen Dorf zur Wohnsiedlung mit Ortsteilzentrum deutlich aufzeigen.

Der Hülenweg selbst stellt eine wichtige Verbindung dar zwischen der Ortsmitte und dem ausgedehnten und für die siedlungsnahe Kurzzeiterholung bedeutsamen Örlinger Tal. Im Übrigen sind im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung keine Erholungseinrichtungen vorhanden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Der Hülenweg ist als Fuß- und Radwegverbindung von hoher Bedeutung.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Sofern vorhanden, werden Informationen des Denkmalamtes im Verlauf der Verfahrens in die Planunterlagen aufgenommen.

Das Plangebiet wird als Weide und Freilauf für die nordöstlich benachbarte Pferdestallung genutzt. Die im Plangebiet vorhandenen Parkplätze sind dienen der Nutzung für die Besucher der nahegelegenen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus).

#### **4.8 Schutzgut Mensch**

Die Bewohner und Nutzer der nördlich und westlich angrenzenden gemischten Bauflächen haben Anspruch auf die Einhaltung der für diese Flächen gesetzlich festgelegten maximalen Lärm- Geruchs- und sonstigen Immissionen. Innerhalb des Plangebiets bestehen die für Wohnbauflächen vorgeschriebenen Schutzanforderungen hinsichtlich der zulässigen Immissionen.

### **5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung**

In die Umweltprognose fließen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb des Vorhabengebietes ein.

#### **5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Oberbodensicherung und Wiederverwendung
- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Grünflächengebote
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen

Auswirkung auf den Bodenhaushalt

- Vollständige Beseitigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Teilweise Beseitigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Unterbauung

Eingriffe in den Bodenhaushalt sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

#### **5.2 Auswirkung auf den Wasserhaushalt**

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Grünflächengebot
- Retentionsgebot zur Abflussspitzendämpfung
- Versickerungsgebot, soweit die Bodenverhältnisse dies wirtschaftlich zulassen (nur in geringem Umfang möglich)
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen und Flachdächer

Auswirkung auf den Wasserhaushalt

- Verminderte Grundwasserneubildung und erhöhte Vorflut

Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

#### **5.3 Auswirkungen auf den Klimahaushalt**

Eingriffe in den Klimahaushalt sind angesichts der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der fehlenden Bedeutung der Flächen für den lokalen Klimaausgleich unerheblich

#### **5.4 Auswirkungen auf Arten- und Biotopschutz**

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Pflanzgebote u.a. zum Ersatz der zu beseitigenden Bäume
- Grünflächengebote
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen und Flachdächer

Auswirkung auf den Arten und Biotopschutz

- Verlust von Grünland
- Verlust von 2 ausgewachsenen Obsthochstämmen

Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

Auswirkungen auf die Schutzziele benachbarter FFH Gebiete können ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich des allgemeinen (§39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind dem naturschutzfachlichen Gutachten, erstellt durch Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung, Dornbäumlesweg 25, 89231 Neu-Ulm, zu entnehmen.

#### **5.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Erholungspotential**

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Pflanzgebote u.a. zum Ersatz der zu beseitigenden Bäume
- Grünflächengebote
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen und Flachdächer
- Begrenzung der Baumassen und Bauflächen

Der derzeitige Übergangszustand erhält eine eindeutige städtebauliche Prägung, die mit dem Umfeld angemessen korrespondiert. Durch intensive Bepflanzung wird der öffentliche Straßenraum funktions- und situationsgerecht gestaltet. Die Wegebeziehung über den Hülenweg zum nahegelegenen Erholungsraum "Örlinger Tal" bleibt uneingeschränkt erhalten. Die Umnutzung zur Wohnbaufläche entspringt den aktuellen Wohnraumansprüchen, die hier an unempfindlicher Stelle angemessen realisiert werden können.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotential wird nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **5.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Der landwirtschaftliche Ertrag durch Pferdehaltung (Weide/Auslauf) geht zugunsten der Wohnraumnutzung verloren.

#### **5.7 Auswirkung auf den Menschen**

- Lärm-, Staub-, und Abgasemissionen während der Bauzeit
- Emissionen aus Verkehr

Angesichts der bestehenden Funktionen und der zu erwartenden geringen zusätzlichen Belastung sind die Auswirkungen vernachlässigbar.

### **6. Umweltprognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird unverändert fortgeführt.

## 7. Planungsalternativen

Umfang und Anordnung der Bauflächen entsprechen den wirtschaftliche und Funktionsanforderungen des Maßnahmenträgers. Sie entsprechen dem ortsüblichen Zuschnitt. Wirtschaftlich vertretbare Alternativen mit geringeren Umweltbelastungen sind nicht zu erkennen. Der Flächenverbrauch ist auf das Anforderungsmaß beschränkt.

## 8. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Umweltprognose

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine umfassende und tiefgreifende Beurteilung des Standortes. Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Notwendige Überwachungsmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Falls dennoch erforderlich wird die Gemeinde als Maßnahmenträger und Träger des Monitorings durch die Behörden gemäß §4 Abs. 3 BauGB unterrichtet.

## 10. Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Planvorhaben bedingt erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Eine tabellarische allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts ist beigefügt (Anlage 1).

## 11. Eingriffsbilanz / Ausgleichsflächenberechnung

Durch das Vorhaben werden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst, die mangels im Plangebiet zur Verfügung stehender Fläche an anderer Stelle zu kompensieren sind. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der zu erwartende Eingriff auf der Grundlage des „Ulmer Modells“ zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Bauleitplanung bewertet und die erforderlichen Kompensationsflächen wie folgt ermittelt.

(s. hierzu auch Anlage 2 – Bestandsplan und Anlage 3 – Flächenzustand nach Umsetzung)

Wertermittlung Bestand

Fläche	Größe m <sup>2</sup>	Ökologische Bedeutung
Verkehrsflächen, Hülenweg und Parkplätze Realbestand bzw. Inhalt rechtskräftiger Bebauungspläne	833	keine
Grasflur als straßenbegleitende Grünfläche	53	gering
Wirtschaftsgrünland – Pferdekoppel mit begleitenden Grasfluren außerhalb des Weidezaunes 2 Obsthochstämme als Reste ehemaliger Streuobstwiesen	4984	mittel
<b>Summe</b>	<b>5.870</b>	

## Wertermittlung des Zustands nach Umsetzung

Fläche	Größe m <sup>2</sup>	Ökologische Bedeutung
Verkehrsflächen, Parkplätze und vollständig überbaute Flächen	2.586	keine
Begrünte Tiefgaragenfläche mit Gartenwegen	1.408	gering
Siedlungsgrün mit Gartenwegen und Grundstückszufahrten	1.645	gering
Öffentliche Grünfläche mit Bäumen	231	mittel
<b>Summe</b>	<b>5.870</b>	

## Bilanz:

Flächenbewertung	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>	Verschiebung m <sup>2</sup>
Flächen ohne ökologische Bedeutung	833	2.586	(+) 1.753
Flächen von geringer ökologischer Bedeutung	53	3.053	(+) 3.000
Flächen von mittlerer ökologischer Bedeutung	4.984	231	(-) 4.753
<b>Summe</b>	<b>5.870</b>	<b>5.870</b>	<b>0</b>

## Wertverschiebung:

Von mittel nach gering: 3000 m<sup>2</sup> um 1 Stufe

Von mittel nach keine: 1753 m<sup>2</sup> um 2 Stufen

## 12. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Der Eingriff bedarf eines Ausgleichs außerhalb des Plangebietes um 6.506 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um 1 Wertstufe. Für den Ausgleich werden folgende bestehende städtische Ökokontoflächen herangezogen:

Umwandlung einer Wiese zu einem Feldgehölz  
auf der Ökokontofläche 003ju: Jungingen, Flstk. 1194,  
Flächengröße: 991 m<sup>2</sup>, Aufwertung: 1 Stufe (991 m<sup>2</sup>)

Umwandlung eines Ackers in eine Streuobstwiese  
Auf der Ökokontofläche 014ju/3: Jungingen, Flstk: 187/3,  
Flächengröße: 1.202 m<sup>2</sup>, Aufwertung: 2 Stufen (2.404 m<sup>2</sup>)

(Umwandlung eines Ackers in einen Mischwald  
Auf der Ökokontofläche 017ju: Jungingen, Flstk: 1.609,  
Flächengröße: 1.555 m<sup>2</sup>, Aufwertung: 2 Stufen (3.110 m<sup>2</sup>)

Alle Maßnahmen in Summe entsprechen einer Aufwertung von 1 Wertstufe auf einer Fläche von 6.505 m<sup>2</sup>. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden. Die geringe Unterdeckung liegt innerhalb der systembedingten Berechnungstoleranzen.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen betragen:

Grunderwerb 003 ju	4.053,19 €
Maßnahme 003 ju	475,05 €
Grunderwerb 014ju/3	6.611,00 €
Maßnahme 014ju/3	2.501,71 €
Grunderwerb 017ju	8.941,25 €
Maßnahme 017ju	2.488,00 €
Summe	25.070,20 €

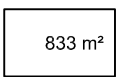
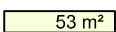


## Anlage 1 zum Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hülenweg 6 in Um, Stadtteil Jungingen

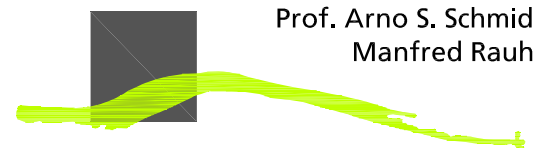
Tabellarische Zusammenfassung des Umweltzustandes mit Wirkungsprognose bei Durchführung des Planvorhabens

Schutzgut	Bedeutung, Vorbelastungen	Minderung, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen	Wirkung der vorgesehenen Maßnahmen	Wechselwirkungen
Boden	Allgemeine bis hohe Bedeutung der Bodenfunktionen	Beschränkung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß Festsetzung von Grünflächen	Erheblicher Eingriff durch Verlust der Bodenfunktionen	Wasserhaushalt Arten und Biotope
Oberflächengewässer	nicht vorhanden	Regenwasserretention, Teilversickerung und Pufferung der Abflussspitzen Begrünungsgebot für Tiefgaragendecken	Geringer Eingriff durch verminderte Grundwasserneubildung und erhöhte Vorflut	
Grundwasser	Allgemeine Bedeutung des Schutzgutes		Eingriff unerheblich	Boden
Klima	Siedlungsrandklimatop von geringer Bedeutung	Pflanz- und Grünflächengebote Begrenzung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß	Eingriff unerheblich	
Arten und Biotope	Allgemeine Bedeutung	Pflanz- und Grünflächengebote, Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 NatSchG	Verlust von Dauergrünland und eines Obsthochstammes	Boden, Landschaftsbild
Landschaftsbild	Landschaftsraum von geringer Bedeutung als Erholungsraum, Hülenweg als Fuß- und Radweg in den unbebauten Landschaftsraum von Bedeutung	Funktionserhalt des Hülenweges Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Baumpflanzgeboten entlang des Hülenweges.	Kein Eingriff	Arten und Biotope
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmale	Aufnahme entsprechender Hinweise auf dem Umgang mit Funden und die dadurch bedingten Verfahrensschritte bei Vorhabenumsetzung in den Bebauungsplan	Kein Eingriff	
Mensch	Anspruch auf gesunde Wohn im Plangebiet und den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen		Kein Eingriff	

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hülenweg 6  
 Anlage 2 zur Umweltprüfung - Bestand



- 
833 m<sup>2</sup>
Verkehrsflächen Hülenweg einschl. Parkplätze  
 Realbestand bzw. Inhalt rechtskräftiger Bebauungspläne  
 Ökologische Bedeutung - keine
  
- 
53 m<sup>2</sup>
Grasflur als straßenbegleitende Grünfläche  
 Ökologische Bedeutung - gering
  
- 
4.984 m<sup>2</sup>
Pferdekoppel und begleitende Grasfluren außerhalb des  
 Koppelzaunes - Wirtschaftsgrünland  
 Ökologische Bedeutung - mittel
  
- 
Obstbaum vorhanden  
 Rest des ehemaligen Streuobstbestandes- aufgrund der  
 geringen Baumdichte ohne zusätzliche Aufwertung der  
 Pferdekoppel hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung



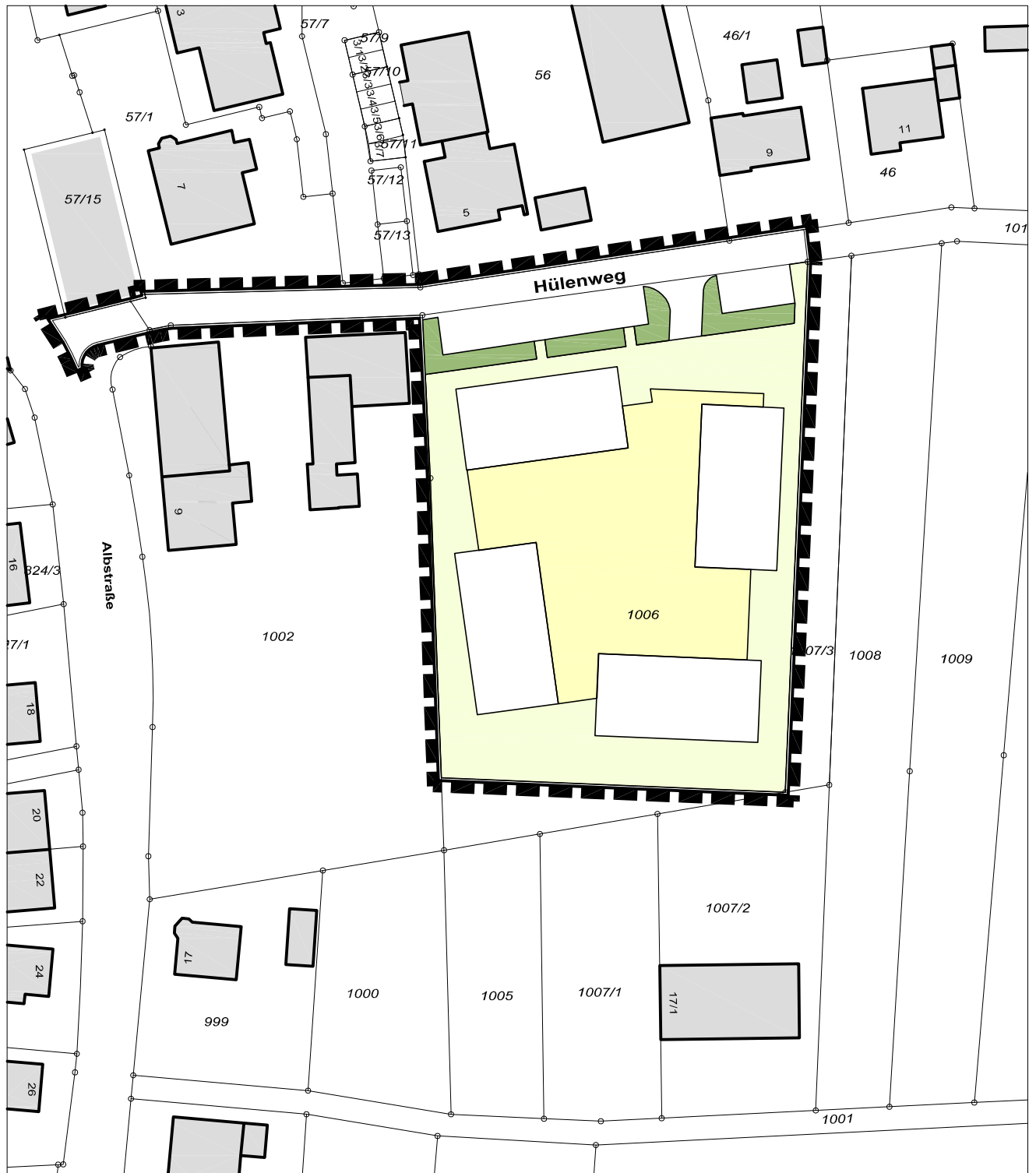
**Prof. Arno S. Schmid  
 Manfred Rauh**

**Prof. Arno S. Schmid  
 Manfred Rauh**  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Schützenstraße 32  
 89231 Neu-Ulm

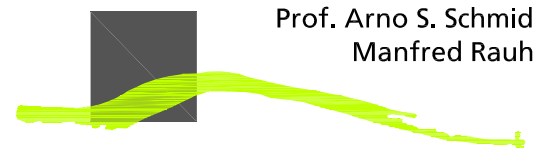
Telefon 07 31/98 09 94-10  
 Telefax 07 31/98 09 94-15  
 info@schmid-rauh.de  
 www.schmid-rauh.de



Stadt Ulm Stadtteil Jungingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hülenweg 6  
Anlage 3 zur Umweltprüfung - Flächenzustand nach Umsetzung



2.586 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen und vollständig überbaute Flächen ökologische Bedeutung: keine
1.408 m <sup>2</sup>	Begrünte Tiefgaragendecke mit Gartenwegen ökologische Bedeutung: gering
1.645 m <sup>2</sup>	Siedlungsgrünflächen mit Gartenwegen und Grundstückzufahrten. Ökologische Bedeutung: gering
231 m <sup>2</sup>	Öffentliche Grünflächen mit Bäumen Ökologische Bedeutung: mittel



Prof. Arno S. Schmid  
Manfred Rauh

**Prof. Arno S. Schmid  
Manfred Rauh**  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Schützenstraße 32  
89231 Neu-Ulm

Telefon 07 31/98 09 94-10  
Telefax 07 31/98 09 94-15  
info@schmid-rauh.de  
www.schmid-rauh.de