

Planbereich	Plan Nr.
150	19

Stadt Ulm    Stadtteil Eselsberg

# Bebauungsplan

für das Stadtquartier auf dem Areal  
der ehemaligen Hindenburgkaserne

Begründung zum Bebauungsplan im Vorentwurf

Ulm, 20.06.2017

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 Verkehrserschließung**
  - 6.5 Grünordnerische Festsetzungen**
  - 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
  - 6.7 Spezieller Artenschutz**
  - 6.8 Immissionsschutz**
  - 6.9 Artenschutz**
  - 6.10 Archäologische Denkmalpflege**
  - 6.11 Ver- und Entsorgung**
  - 6.12 Infrastruktur**
  - 6.13 Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Flächenbilanz und Kostenangaben**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Bundeswehrekaserne „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 bietet große Chancen für die Stadtentwicklung Ulms. Auf der rund 8,6 ha großen Militärkonversion soll in bester Wohnlage zwischen dem Wissenschaftscampus 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 aus 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 optimal in die umgebende Siedlung ein- und anbinden. Die im Bau befindliche Straßenbahnlinie 2 verläuft östlich des Plangebietes entlang des Mähringer Wegs und bindet das Gebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr an.

Die Umnutzung der Flächen der ehemaligen Hindenburgkaserne als urbanes Wohnquartier wird neben den Entwicklungen innerhalb des Plangebietes neue Impulse für Entwicklung des gesamten Siedlungsbereichs des Unteren Eselsbergs geben.

Auf Grund der bisherigen militärischen Nutzung ist das Plangebiet planungsrechtlich nicht mittels eines Bebauungsplans gesichert. Im Rahmen der zivilen Umnutzung ist es erforderlich, einen neuen 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 ca. 8,8 ha und umfasst neben dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne einen Teil der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen des Weinbergwegs und der westlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

## **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 jedoch 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.

Die konkrete Art der baulichen Nutzung ist noch nicht abschließend geklärt. Mögliche Gebietscharakteristiken für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gemäß

Baunutzungsverordnung stellen unter anderem das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, das Urbane Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO oder das Allgemeine Wohngebiet gem. §4 BauNVO dar.

Da keiner der genannten 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 4-geschossigen 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 zum südlichen Grundstücksrand sind zusammenhängende Grünflächen vorhanden.

Die umgebende Bestandsbebauung ist durch Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise mit 4 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 Teilbereiche 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. Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Ulm im Stadtteil Eselsberg.

## 5. Geplante städtebauliche Gestaltung des Gebietes

Die angestrebte städtebauliche Gestaltung des Gebietes ist Ergebnis des offenen, zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbs für das Areal der Hindenburgkaserne, der 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.

### 5.1 Bebauung

Der städtebauliche Rahmenplan sieht eine Bebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Die Bebauung im inneren Teil des Plangebietes ist in Form von Baublöcken angeordnet. Zum öffentlichen Grünraum hin lösen sich die Blöcke in Zeilenbauten und Punkthäuser auf.

Die Baublöcke haben eine Größe von mind. 50 m auf mind. 68 m und sind um begrünte Innenhöfe angeordnet. Die Baublöcke öffnen sich an zwei Seiten der Blockränder und ermöglichen eine Anbindung der Innenhöfe an den umgebenden öffentlichen Freiraum. Unter den Baublöcken sind Tiefgaragen vorgesehen, die den Stellplatzbedarf des gesamten Wohnquartiers größtenteils decken sollen.

Im östlichen Plangebiet werden drei bestehende Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs erhalten. Als Übergang zur westlich angrenzenden Blockrandstruktur sind gegenüber den Mannschaftsgebäuden zwei neue Gebäudezeilen geplant. Im rückwertigen Bereich der Mannschaftsgebäude und der gegenüberliegenden Gebäudezeilen sind ergänzende Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die sogenannten „Mews“ (zu Deutsch Stallungen) sollen Raum bieten für ergänzende soziale oder gewerbliche Nutzungen, die sich der Wohnnutzung unterordnen.

Nördlich der drei Mannschaftsgebäude im Kreuzungsbereich Mähringer Weg und Weinbergweg sieht der städtebauliche Rahmenplan einen Solitärbau vor, der sich mit acht Vollgeschossen baulich abheben soll. Im westlich anschließenden Blockrand ist im Untergeschoss eine Quartiersgarage vorgesehen.

Im westlichen Plangebiet sind sechs Punkthäuser mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, die die Bebauungsstruktur zum angrenzenden Grünraum auflockert.

Als baulicher Zeuge der bisherigen militärischen Nutzung sieht der städtebauliche Rahmenplan vor, im nordwestlichen Bereich des Plangebietes einen Teil der Panzerhalle als teilweise Überdachung des Platzbereichs zu erhalten. Zudem stößt der Entwurf die Idee an, südöstlich der Panzerhalle in Kreuzungsbereich des Boulevards und der Promenade einen achtgeschossigen Aussichtsturm zu errichten.

Die bauliche Nutzung der neuen Bebauung konzentriert sich überwiegend auf das Wohnen. Ergänzende gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen sind vorrangig in den unteren Geschossen um den Platzbereich, entlang des Boulevards, im Bereich des achtgeschossigen

Solitärbaus und in den erhaltenen Mannschaftsgebäuden entlang des Mähringer Weges vorgesehen.

Der städtebauliche Rahmenplan zeichnet sich durch eine kleinteilige Parzellenstruktur aus, die die Blockränder in mindestens 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.

## **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über einen Erschließungshenkel, der im südöstlichen Plangebiet an den Mähringer Weg anschließt und im nördlichen Teilgebiet an den Weinbergweg angebunden ist. Entlang der 6 m breiten Erschließungsstraße verlaufen beidseitig 2 bis 3m breite Gehwege.

Vom Erschließungshenkel gehen Wohnstraßen ab, die als verkehrsberuhigte Bereiche mit 7 m Breite zwischen den Baublöcken und arrondierenden Gebäuden verlaufen und die innere Erschließung des Quartiers gewährleisten. Entlang der Wohnstraßen verlaufen ebenfalls Fußwege, teilweise jedoch nur einseitig.

Im Bereich des Erschließungshenkels und der Wohnstraßen sind öffentliche Parkierungsflächen längs der Verkehrsflächen vorgesehen. Die privaten Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen unter den Baublöcken hergestellt werden. Im nordwestlichen Baublock ist geplant, unter dem nördlichen Blockrand zum Weinbergweg hin eine Quartiersgarage mit darüber liegender Wohnnutzung zu errichten.

Die Flächen des zentralen Quartiersplatzes und der östlich angrenzenden Promenade sollen größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche befahrbar sein.

Neben der verkehrlichen Erschließung spielt die neue Straßenbahnlinie 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 an das neue Stadtquartier an.

## **5.3 Öffentlicher Freiraum**

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Rahmenplan legt neben der urbanen Wohnbebauung großen Wert auf attraktive, begrünte und großzügige Freiräume, die unter Erhalt bestehender Baumstrukturen das neue Wohnquartier optimal in die umgebenden Siedlungen einbinden und an die umliegenden Infrastruktureinrichtungen anbinden.

Der öffentliche Freiraum innerhalb des Plangebietes konzentriert sich vor allem auf den Stadtteilplatz und die Straßenräume zwischen den Gebäuden. Die Straßenräume sind im Bereich der Hauptstraße ca. 16 m und im Bereich der Wohnstraßen ca. 14 m breit. Alle Straßenräume sind mit straßenbegleitenden Bäumen versehen.

Das zentrale Rückgrat des öffentlichen Freiraums stellt der von Nord nach Süd verlaufende und ca. 28 m breite Boulevard dar. Prägendes Merkmal des Boulevards sind die bereits bestehenden Baumstrukturen, die durch zusätzliche Straßenbäume ergänzt werden. Zukünftige Vision des Planverfassers 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 jedoch außerhalb des Plangebietes und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Boulevard wird auf Höhe der ehemaligen Panzerhalle von der Promenade gekreuzt, die die neue Straßenbahnhaltestelle der Linie 2 am Mähringer Weg mit dem zentralen Platz um die Panzerhalle 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 soll eine neue Platzfläche entstehen, die das zukünftige Zentrum des neuen Wohnquartiers darstellen wird. Der östliche Bereich des Platzes soll durch einen zu erhaltenen Teil der Panzerhalle überdacht werden und Raum bieten für zusätzliche Nutzungen.

Entlang des südlichen Siedlungsrandes ist eine Promenade für Fußgänger und Radfahrer geplant. Südlich der Promenade ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die das beim Bau der Kaserne überformte Vorfeld des Forts wiederherstellt. Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche ist ein Spielplatz oder eine Erweiterung bestehender Spielplätze vorgesehen. Die Größe und Lage sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht genauer bestimmt.

Zum westlichen Siedlungsrand hin wird das Plangebiet auf Grund des in westliche Richtung abfallenden Geländes von abgetrepten Grünflächen arrondiert, die in den angrenzenden Grünraum übergehen.

## **5.4 Infrastruktureinrichtungen**

Im Zusammenhang mit der beschriebenen Entwicklung des ehemaligen Hindenburg-Areals zum Wohngebiet wird auf Grund des zusätzlichen Bedarfs eine neue Kindertagesstätte entstehen. Größe und Verortung der neuen Kita werden derzeit abgestimmt und im weiteren Verfahren konkretisiert.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll als neuer, urbaner Wohnstandort mit ergänzenden, die Wohnnutzung nicht störenden gewerblichen Nutzungen entwickelt werden. Die konkrete Art der baulichen Nutzung ist noch nicht abschließend geklärt. Mögliche Gebietscharakteristiken für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gemäß Baunutzungsverordnung stellen das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, das Urbane Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO oder das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dar.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die zulässige Grundflächenzahl ist abhängig von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Bisher ist die Gebietscharakteristik noch nicht abschließend geklärt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Grund der Unterbauung der Innenhöfe im Bereich der Blockrandbebauung eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Zufahrten und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 festgesetzt werden muss. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für die möglichen Arten der baulichen Nutzungen gemäß § 17 BauNVO 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 keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche und ihre Bewohner zu erwarten. Die angrenzenden öffentlichen Grünräume sind großzügig dimensioniert und bieten den künftigen Bewohnern wohnortnahe Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten.

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

Auf Grund der geplanten verdichteten Bebauung in Blockrandstruktur wird innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO notwendig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zum öffentlichen Straßenraum hin über Baulinien und zu den Blockinnebereichen durch baugrenzen definiert werden. Die Baulinien und Baugrenzen werden anhand der Darstellungen des städtebaulichen Entwurfs der ARGE von Einsiedel + Coqui festgelegt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über einen 6 m breiten Erschließungshenkel, der vom Mähringer Weg durch das Plangebiet bis zum Weinbergweg verläuft. Vom Erschließungshenkel gehen Wohnstraßen ab, die mit 4,5 m Breite die innere Erschließung des Quartiers gewährleisten. Die Flächen des zentralen Quartiersplatzes und der östlich angrenzenden Promenade sollen größtenteils befahrbar sein. Vorgesehen ist es die Erschließungsflächen im Bereich des Erschließungshenkels als Straßenfläche und im Bereich der Wohnstraßen, Platzfläche sowie Promenade als verkehrsberuhigte Bereiche festzusetzen.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten und ergänzenden gewerblichen Nutzungen sollen meistens in Tiefgaragen unter den Baublöcken organisiert werden. Im nordöstlichen Baublock ist im Untergeschoss des nördlichen Blockrandes zum Weinbergweg hin eine Parkgarage mit darüberliegender Wohnnutzung vorgesehen, die zusätzliche Parkierungsflächen z.B. für die Bewohner und Nutzer der erhaltenen Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Weges zur Verfügung stellt.

Neben der verkehrlichen Erschließung spielen die entlang der Verkehrsflächen verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindungen eine wichtige Rolle bei der Anbindung des neuen Quartiers an die umliegenden Siedlungsbereiche, Grünflächen, Infrastruktureinrichtungen und Haltestellen des Öffentlichen Nahverkehrs. Zusätzlich ist am südlichen Siedlungsrand eine Promenade für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die als neue Ost-West-Verbindung den Mähringer Weg mit den westlich angrenzenden Siedlungsbereichen verknüpft.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet befindet sich in einem weitestgehend vollständig besiedelten Bereich des Stadtteils Eselsberg. Der Geltungsbereich ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Militärstandort durch Gebäude und Erschließungsflächen bereits heute in großen Teilen versiegelt.

Zur Verbesserung der naturräumlichen und klimatischen Verhältnisse sowie zur gestalterischen Aufwertung des Quartiers werden innerhalb des Plangebietes grünordnerische Festsetzungen getroffen. Unter anderem werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen,

zur Dachbegrünung und zur Herstellung sowie Gestaltung von privaten und öffentlichen Grünflächen formuliert.

## **6.6 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 vorgegeben 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 mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind auf Grund der festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> zu ermitteln. 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.

## **6.7 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 aktuell auf dem Gelände nicht zu erwarten. Allerdings sein es möglich, dass sich bei ausbleibender Nutzung insbesondere im

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

## **6.8 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 jedoch 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.

## **6.9 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 in der Tabelle vom 28.01.2015 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 Entsiegelung ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

## **6.10 Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet grenzt in südlicher Richtung an das denkmalgeschützte Fort Unterer Eselsberg 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 Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans durch den Bebauungsplan wird das Vorfeld im Norden des Forts wiederhergestellt. Dieser Bereich ist frei von Bebauung und als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zugänglich.

## **6.11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch bereits bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen und durch ergänzende Leitungen in den neu entstehenden Straßen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäusle erfolgt über vorhandene Kanäle unter den angrenzenden Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Im Süden des Plangebiets ist ein neu angelegtes, unterirdisches Regenrückhaltebecken geplant, das das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert in die Kanalisation ableitet.

## **6.12 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung erlassen. Die gestalterischen Festsetzungen werden mit voranschreitender Konkretisierung der Planung formuliert und bis zur nächsten Beteiligung der Bürger und Behörden vorgelegt.

## 7. Flächenbilanz und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

	Status Quo	Planung
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	8,78	8,78
Verkehrsfläche (Straße)	2,79	0,74
Verkehrsfläche (Wege u. Plätze)	0,78	2,00
Grünfläche Privat		1,80
Grünfläche Öffentlich	3,47	1,56
Überbaubare Fläche	1,74	2,68

### 7.2 Kostenangaben

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