



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 20.02.2018  
Geschäftszeichen SUB IV - Kö  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 20.03.2018 TOP

Behandlung öffentlich GD 057/18

---

Betreff: Bebauungsplan "Am Weinberg"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Städtebaulicher Rahmenplan (Anlage 2)
- 1 Entwurf Bebauungsplan (Anlage 3)
- 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 4)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 5)
- 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6.1-6.18)
- 1 Grünordnungsplan (Anlage 7)
- 1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB (Umweltvorprüfung) (Anlage 8)
- 1 Artenschutzfachliches Gutachten, Bio-Büro Schreiber (Anlage 9)
- 1 Städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept, ebök - **nur elektronisch** - (Anlage 10)

**Antrag:**

1. Die zum städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für den Bebauungsplan vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die Gebäude sollen die Anforderungen des KfW Effizienzhaus 55 erfüllen. Eine entsprechende Regelung wird in die Kaufverträge aufgenommen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an: Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV, ZSD/F Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Nach dem Abzug der Bundeswehr wurde die militärische Zweckbindung der Hindenburgkaserne Mitte 2015 aufgehoben und das Areal von der Stadt Ulm erworben.

Mit dem Bebauungsplan für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum ein innerstädtisches Quartier mit rund 900 WE und einem Anteil von 10 % an nicht störendem Gewerbe geschaffen. Die Straßenbahnlinie 2 verläuft östlich des Plangebietes entlang des Mähringer Wegs und bindet das Gebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr an.

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 optimal in die umgebenden Siedlungsbereiche ein- und anbinden.

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.

### **2. Beschlusslage**

GD 177/13: Beschluss über die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 25.06.2013, Beschluss im Gemeinderat am 26.06.2013)

GD 144/14: Beschluss über die städtebaulichen Ziele und Eckwerte und die Struktur des öffentlichen Dialogs (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.05.2014)

GD 182/15: Beschluss über den öffentlichen Dialog, die städtebaulichen Ziele und das weitere Vorgehen (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.05.2015)

GD 424/15: Beschluss der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 1 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2015)

GD 201/16: Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, Stufe 1 (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.05.2016)

GD 259/16: Beschluss der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 2 (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.07.2016)

GD 440/16: Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und Beschluss zur Durchführung eines Namenswettbewerbs für das neue Quartier (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.12.2016)

GD 253/17: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne sowie frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit und Behörden (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.06.2017)

### **3. Rechtsgrundlagen**

§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, §12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (BGI. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

### **4. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Eselsberg:

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.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 8,9 ha.

### **5. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 155/ 01 in Kraft getreten am 26.06.1958
- Bebauungsplan Nr. 151/ 15 in Kraft getreten am 19.11.1956
- Bebauungsplan Nr. 157/ 03 in Kraft getreten am 17.12.1975

### **6. Flächennutzungsplan**

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 Hindenburgkaserne 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.

## 7. **Bebauungsplan**

Auf Grund der bisherigen militärischen Nutzung ist das Plangebiet planungsrechtlich nicht mittels eines Bebauungsplans gesichert. Im Rahmen der zivilen Umnutzung ist es deshalb 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.

### 7.1. **Bebauung**

Das Plangebiet soll als 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. 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 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.

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

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 Stadtteilstände.

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. 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 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 deshalb auf 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem städtebaulichen Entwurf 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. 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.

Im Bereich des Solitärbaus im Kreuzungsbereich Mähringer Weg / Weinbergweg (MU3) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf sechs erhöht. Der Solitärbau 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. Bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist es zulässig, die Erdgeschossfußbodenhöhe bis auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zu reduzieren.

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 am westlichen Quartiersrand und für die ergänzenden Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich der drei Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise getroffen.

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.

Innerhalb des Plangebietes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Grundstück ist jeweils eine Nebenanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich 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.

## 7.2. 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. Eine untergeordnete Anbindung ist auch über den nördlich in den Mähringer Weg einmündenden verkehrsberuhigten Bereich möglich.

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 andernfalls notwendigen Wendeanlagen an deren Enden, insbesondere für die Müllfahrzeuge, 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 effiziente 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. Diese beiden Ebenen sind nicht miteinander verbunden.

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 Straßenbahnhaltstelle „Eselsberg Hasenkopf“ grenzt nordöstlich unmittelbar an das neue Stadtquartier an.

Zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs wird das Quartier mit seinem internen Fuß- und Radwegenetz über Zuwegungen an die westlich angrenzende Nebenroute der ausgewiesenen Radwegeverbindung, die von der Wissenschaftsstadt bis in die Ulmer Innenstadt führt, angebunden.

### 7.3. Öffentlicher Freiraum

Das städtebauliche Konzept legt, neben der urbanen Wohnbebauung, großen Wert auf attraktive, begrünte und großzügige Freiräume, die, unter teilweiseem 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 sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Boulevard wird auf Höhe der ehemaligen Panzerhalle von der Promenade gekreuzt, die die neue Straßenbahnhaltstelle 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 für

öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Wochenmärkte, Stadtteilstefte oder sonstige Festivitäten bieten.

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.

Im Grünzug westlich des neuen Quartiers sind Anpassungen an die neue Situation erforderlich. Die Übergänge vom Bestand zur Neuplanung müssen neu gestaltet und der veränderten Topographie angepasst werden. Teilweise müssen Bäume gefällt und neu gepflanzt werden und der bestehende Fußweg muss verlegt werden.

#### 7.4. 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.

#### 7.5. 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.

#### 7.6. 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.

#### 7.7. 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 Plangebietes 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.

#### 7.8. 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 kontaminationsverdächtig Flächen, die als Flächen mit Handlungsbedarf bewertet wurden, empfohlen.

Die im Gutachten des Büros Schirmer benannten altlastverdächtigen Flächen wurden vom 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 18 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 Entsiegelung 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.

#### 7.9. 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 Forts 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 Regenrückhaltebecken 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.

#### 7.10. 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 unter anderem die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,20 der Wandfläche für das gesamte Quartier festgesetzt. Diese Reduzierung ist an einzelnen Stellen im Plangebiet erforderlich, um die angestrebte bauliche Dichte des neuen urbanen Wohnquartiers gewährleisten zu können.

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

## **8. Ergänzende Planwerke und Konzepte**

### **8.1. Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum**

Der Qualität der öffentlichen Räume kommt eine hohe Bedeutung für die künftige Lebensqualität im neuen Quartier zu. Aufgrund der hohen Dichte nimmt der Anspruch an die verbleibenden Freiräume zu. Die öffentlichen Räume sind das übergeordnete und verbindende Gestaltungselement im neuen Quartier. Die Flächen sollen möglichst vielfältig nutzbar sein und eine individuelle Aneignung durch Bewohner und Besucher zulassen.

Das Landschaftsarchitekturbüro Coqui Malachowska Coqui aus Berlin wurde deshalb mit der Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für die öffentlichen Räume beauftragt. Das Büro ist Teil der Arbeitsgemeinschaft, die den 1. Preis im städtebaulichen Wettbewerb gewonnen hat.

Das Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum wendet sich an die städtischen Fachabteilungen als Träger des öffentlichen Raumes. Ziel ist es, die hohen freiräumlichen Qualitäten durch eine konsequente und einheitliche Umsetzung der Richtlinien festzuschreiben und langfristig zu sichern.

### **8.2. Antrag 139/17 zur Begrünung des Quartiers**

Es liegt ein fraktionsübergreifender Antrag (Antrag 139/17) zum Thema Begrünung des neuen Quartiers vor. Die umgebenden Grünbereiche und die Vernetzung in die Umgebung sollen bei der Planung berücksichtigt werden. Ebenso sollen innerhalb des Quartiers Möglichkeiten genutzt werden, die zu mehr Biodiversität führen.

Die Verbindung von Naturerleben, Ästhetik und ökologischen Funktionen ist gerade in so dicht bebauten Stadträumen, wie das "Am Weinberg" der Fall sein wird, wichtig. Um auszuloten, in welchen Bereichen die städtische Nutzung des Quartiers eine sinnvolle Weiterentwicklung der biologischen Vielfalt ermöglicht und welche Maßnahmen hierfür getroffen werden müssen, wurde ein gemeinsamer Termin mit den Fraktionen, dem BUND und der Verwaltung am 14.03.2018 organisiert.

### **8.3. 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 (vgl. Anlage 10). Das vom Büro ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH aus Tübingen im Januar 2018 erstellte Konzept nimmt eine energetische Bewertung des städtebaulichen Entwurfs vor, setzt sich mit der zukünftigen Energie- und Wärmeversorgung des neuen Quartiers auseinander und untersucht, welcher Gebäude-Energiestandard unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll ist.

Das Konzept bescheinigt der städtebaulichen Struktur ein gutes Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen (AV-Verhältnis) und eine für die angestrebte bauliche Dichte ausreichende Belichtungssituation für den 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 angesichts der guten ökologischen Kennwerte der Fernwärme Ulm sowie zur Vermeidung von lokalen Emissionen durch dezentrale Wärmeversorgungssysteme den Anschluss des Quartiers an das Fernwärmenetz der FUG. Es ist vorgesehen, dass ein Baufeld nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen wird und Investoren dort experimentelle Wärmeversorgungskonzepte realisieren können.

Die Gutachter empfehlen, als Energiestandard für die Gebäude das KfW-Effizienzhaus-40 und schlagen vor, diesen Standard für das Quartier verbindlich vorzuschreiben. Diesen Vorschlag haben der Gutachter, die Verwaltung und die UWS intensiv diskutiert. Als Ergebnis der Diskussion empfiehlt die Verwaltung, der Empfehlung aus dem Energiekonzept nicht zu folgen und stattdessen den KfW-Effizienzhaus 55-Standard über die Kaufverträge festzuschreiben. Begründet wird dieser Vorschlag damit, dass eine Erhöhung des energetischen Standards neben höheren Dämmstärken und aufwändigeren Fensterkonstruktionen in den meisten Fällen eine relevante Investitionskostenerhöhung insbesondere durch zusätzlich erforderliche Haustechnik nach sich zieht. Die energetischen Einsparungen auf der Nutzerseite sind demgegenüber jedoch sehr gering. Der 55er Standard lässt sich bei einem FUG-Anschluss relativ gut erreichen, kommt ohne aktive Belüftungsanlage aus und die Erhöhung der Baukosten können durch die geltenden Förderrichtlinien weitgehend kompensiert werden. Die Verwaltung empfiehlt daher, diesen Standard verbindlich zu Grunde zu legen und einen höheren Standard entsprechend im Vergabeverfahren positiv zu berücksichtigen.

#### 8.4. Stromversorgung

Die Energiewirtschaft geht davon aus, dass in Zukunft deutlich höhere Lastspitzen im Stromnetz auftreten, als bisher. Entscheidend ist dabei die Leistung, die an bestimmten Zeitpunkten im Verlauf eines Tages bereitgestellt werden muss. Durch die zunehmende Elektrifizierung und die Zunahme von Elektromobilität reichen herkömmliche Lösungen möglicherweise schon bald nicht mehr aus, um den vom Verbraucher gewünschten Strombedarf zu decken. Eine leistungsstarke Infrastruktur ist daher ein Standortfaktor, der bei der Planung frühzeitig berücksichtigt werden muss.

Hinsichtlich der Stromversorgung für das neue Quartier bestehen daher grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Zum einen könnte die herkömmliche Lösung realisiert werden, bei der die Strommenge für den jetzigen Bedarf ausreichend ist, jedoch bei einer Erhöhung der Nachfrage auf 1,5 MW Anschlussleistung gedeckelt ist. Damit wäre ohne grundsätzliche allgemeine Steuerung der öffentlichen wie privaten Ladeinfrastruktur eine flächendeckende Versorgung nicht gewährleistet.

Alternativ schlägt die SWU vor, eine neue Leitung vom Umspannwerk zum Quartier "Am Weinberg" zu legen, um damit eine höhere Anschlussleistung erzielen zu können (3 MW, flexibel bis 5 MW). Damit ist zusätzlich auch eine Flexibilitätserhöhung für die umgebenden Quartiere abgedeckt. Der Stadt Ulm entstehen durch die neue Leistung zwar keine unmittelbaren Kosten, da die Versorgung durch die SWU realisiert werden muss, aber es entsteht ein zusätzlicher Platzbedarf für Trafostationen im Quartier. Die Anzahl der Trafos erhöht sich durch die höhere Anschlussleistung von zwei auf insgesamt sieben. Es ist vorgesehen, zumindest einen Teil der Trafos in die Gebäude zu integrieren, von wo aus sie Versorgungsfunktion für die umgebenden Bereiche übernehmen. Die Trafos bleiben im Eigentum der SWU und versorgen in der Regel einen Baublock und einen daran angrenzenden Bereich. Bei den Trafos, die auf privatem Grund stehen, ist eine Regelung über die privatrechtlichen Kaufverträge erforderlich.

Auf diese Weise ist perspektivisch für rund 30 % der erwarteten PKW eine ungesteuerte und gleichzeitige Lademöglichkeit möglich.

#### 8.5. Digitalisierung

Um das Quartier optimal auf die Zukunft vorzubereiten, ist es erforderlich, bei der Planung auch das Thema Digitalisierung mitzudenken.

Die Straßenbeleuchtung ist ein naheliegender Anknüpfungspunkt für Sensorik aller Art, angereichert mit neuen Funktionen kann die althergebrachte Straßenlaterne als intelligentes Multitalent für die Smart City dienen. Straßenlaternen können miteinander Daten austauschen, als Antennenstandort dienen und sich über das Internet vernetzen.

Über sie könnte beispielweise ein flächendeckendes offenes WLAN im öffentlichen Raum angeboten werden oder der Mobilfunk der 5. Generation vorbereitet werden (5G-Readiness). Es wird daher im Quartier eine Beleuchtung vorgesehen, die die entsprechenden technischen Voraussetzungen mitbringt.

Zukunftsweisend ist zudem eine flächendeckende Erschließung des Quartiers mit Glasfaser, nicht nur für die Versorgung der Quartiersbewohner mit schnellem Internet, sondern auch als Basisnetz für mögliche Funknetzinfrastruktur und Services.

## **9. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der vollständige Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 6 beigefügt.

### **9.1. Private Stellungnahmen**

Es gingen zwei Einwendungen von Privaten ein. Es wurden folgende, wesentliche Punkte geäußert bzw. Änderungen am Bebauungsplan gefordert:

1. Die Erhöhung der Geschossigkeit auf 5,5 Geschosse im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf, der für alle Bereiche eine viergeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss vorsah, sei zu hoch und die Bebauung insgesamt zu massiv.
2. Das Hochhaus an der Ecke Mähringer Weg/ Weinbergweg sei mit 8 Geschossen zu hoch, füge sich nicht ein und sei nicht geeignet, eine einladende Eingangssituation für das neue Quartier zu schaffen.
3. Das Quartier ist insgesamt zu dicht und lässt die Entstehung eines sozialen Brennpunktes befürchten.

Zu den Kritikpunkten wird folgendermaßen Stellung genommen:

zu 1: Die teilweise Erhöhung der Geschosshöhen von vier plus Staffelgeschoss auf fünf plus Staffelgeschoss bezieht sich lediglich auf die Bebauung entlang des zentralen Boulevards und den nördlich angrenzenden Weinbergweg. Die sonstigen Gebäude sollen auch weiterhin die Höhe von vier Geschossen plus Dachgeschoss nicht überschreiten. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, an den genannten Stellen um ein Vollgeschoss zu erhöhen, da der Boulevard mit 28 m und der Weinbergweg mit 23 m Breite sehr großzügig dimensioniert sind.

zu 2: Der angesprochene Baukörper mit 8 Geschossen soll sich als städtebaulicher Akzent im Bereich der Kreuzungssituation von Weinbergweg und Mähringer Weg gezielt von der umgebenden Bebauung abheben. Die obersten beiden Geschosse dieses Baukörpers müssen sich jedoch unterordnen und dürfen eine Grundfläche von maximal 60% der überbaubaren Fläche - und somit der darunter liegenden Geschosse - nicht überschreiten. Die Stadt verfolgt auch weiterhin das Ziel, an dieser Stelle eine Übergangs- bzw. Eingangssituation ins Quartier zu schaffen. Belebende Nutzungen wie ein Café lässt der Bebauungsplan zu.

zu 3: Im Sinne einer nachverdichtenden Innenentwicklung ist das Areal durch seine Lage und die Anbindung im ÖPNV für die Entwicklung eines dichten Stadtquartiers prädestiniert. Die baulichen Strukturen der umgebenden Bebauung des alten Eselsbergs stammen aus den 60er Jahren. Eine solche Bebauung lässt sich heutzutage nicht mehr mit der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Einklang bringen. Die städtebauliche Struktur und das großzügige Angebot an Frei- und Grünflächen innerhalb des neuen Stadtquartiers sichern für die Bewohner eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Bedenken, dass das Stadtquartier "Am Weinberg" mittelfristig zu einem neuen sozialen Brennpunkt werden könnte, sind aus Sicht der Stadt Ulm nicht nachvollziehbar.

## 9.2. Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorgezogenen Träger- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen folgender Behörden und TöB eingegangen:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Unitymedia BW GmbH

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Die maximale Bauhöhe von 30,00 m über Grund darf jedoch nicht überschritten werden.

Die Stellungnahmen der EBU und der SWU beziehen sich auf die neu zu verlegenden Leitungen für den Anschluss des Quartiers an das vorhandene Leitungsnetz. Die SWU verweist zudem auf die Notwendigkeit von Trafostationen innerhalb des neuen Quartiers.

Die Deutsche Telekom verweist in Ihrer Stellungnahme auf vorhandene TK-Leitungen innerhalb des Gebietes und formuliert Anforderungen an die neu zu verlegenden Leitungen.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis weist darauf hin, dass die erforderlichen bzw. empfohlenen Maßnahmen bezüglich vorhandener Altlasten (Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne) und zu erwartender Immissionen (von der zukünftigen Straßenbahntrasse) einzuhalten sind.

Der Nachbarschaftsverband weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan nicht aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Polizeipräsidium gibt Hinweise zur Gestaltung der Tiefgaragenausfahrten und Verkehrsberuhigten Bereiche, sowie zur Kriminalprävention.

Die Handwerkskammer Ulm begrüßt in ihrer Stellungnahme die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für den überwiegenden Teil des Plangebietes und regt an, gemäß § 6a Abs. 4 Ziff. 4 BauNVO einen bestimmten Flächenanteil für die gewerbliche Nutzung verbindlich festzusetzen.

Das Landesamt für Denkmalpflege verweist in seiner Stellungnahme auf das benachbarte Fort „Unterer Eselsberg“ (KD § 28 DSchG) und das im Plangebiet befindliche Vorfeld des Forts (Grünfläche), das als Bestandteil des Kulturdenkmals von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die archäologische Denkmalpflege weist ergänzend auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten daher bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation, die teilweise von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse überlagert werden befindet. Zudem sei mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden deshalb empfohlen.

SUB V nimmt Stellung zu den genannten Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens und fordert diese als textliche Festsetzungen aufzunehmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass vor einer Veränderung der Bausubstanz alle Gebäude nochmals entsprechend kontrolliert werden. Zur Sicherstellung und qualifizierten Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird zudem die Festsetzung für eine ökologische Baubegleitung angeregt. Zudem wird empfohlen, die großflächigen Grünflächen im Plangebiet als modellhafte Grünflächen mit hoher biologischer Vielfalt zu gestalten. Aus wasserrechtlicher Sicht wird auf die vorhandene unterirdische Tankanlage für Heizöl und deren notwendige ordnungsgemäße Stilllegung hingewiesen

Die Unitymedia BW verweist in ihrer Stellungnahme darauf, dass bisher keine Leitungen innerhalb des Plangebietes vorhanden sind, Unitymedia jedoch sehr an einer Erweiterung ihres glasfaserbasierten Kabelnetzes interessiert sei.

## **10. Zeitplan**

03.07.2017	Besitz- und Lastenübergang
08/2017 - 08/2018	Abbrucharbeiten
2017/2018	Straßenplanung/ Erschließungsplanung
07/2018	Satzungsbeschluss Bebauungsplan
2018/2019	Erschließung
2019	Baubeginn Hochbau
Ende 2021	Ziel: Fertigstellung von 240 Sozialwohnungen (vorrangig durch UWS)

## **11. Kosten**

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

Die Gesamtkosten für das Projekt Hindenburgkaserne werden aus dem Grundstückstopf refinanziert.

Die notwendigen Haushaltsmittel wurden als Sonderfaktor unter dem Auftrag L74051100008, Kostenstelle 42710010 im Profit-Center 5110-740 zur Verfügung gestellt. Für den Bebauungsplan, das Gestalthandbuch und den öffentlichen Dialog stehen demnach im Haushaltsjahr 2018 Planungsmittel in Höhe von 100.000 € zur Verfügung.