

Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Planbereich	Plan Nr.
150	20

Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg

Bebauungsplan

"Bildungscampus Eselsberg"

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil

Ulm, den 11.11.2024

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Abt. Städtebau und Baurecht II

Städtebaulicher Teil

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innentwicklung von bereits planungsrechtlich überbaubaren Flächen. Im Besonderen werden die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung geändert. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts nach §2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Auch von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand überwiegend "Gemeinbedarfsfläche Schule" dar. Lediglich im südlichen Teil ist eine kleinere Fläche als Grünfläche "Kleingärten" ausgewiesen.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche Schule gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Der Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für den überwiegenden Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Untere Eselsberg bietet durch seine Nähe zur Innenstadt, die vorhandene soziale und technische Infrastruktur, das benachbarte Einkaufszentrum am Stifterweg, sowie der direkten Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 hervorragende Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung. Das Gebiet im Bereich der bestehenden Hans-Multscher-Schule weist ein großes städtebauliches Potential auf. Grundlage für eine Quartiersentwicklung nordöstlich des Mähringer Wegs ist die Umstrukturierung des bestehenden Schulgeländes mit ca. 3ha. Parallel besteht am Eselsberg Handlungsbedarf bezüglich der bestehenden Schulnutzungen. Insgesamt sind von den Maßnahmen drei Schulen betroffen: die Hans-Multscher-Grundschule, die Hans-Zulliger-Schule, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt sozial-emotionale Entwicklung sowie die Adalbert-Stifter-Grund- und Gemeinschaftsschule.

In einem ersten Planungsabschnitt wird auf ca. 1,7 ha Fläche im südlichen Bereich des Areals die Entwicklung des Bildungscampus mit dem Ersatzneubau der zweizügigen Adalbert-Stifter-Grund- und Gemeinschaftsschule sowie einer 4-gruppige Kindertagesstätte angestrebt. Auch das Jugendhaus soll hier untergebracht werden. Die Hans-Multscher-Grundschule sowie die Hans-Zulliger-Schule werden an einen anderen Standort am Eselsberg umgesiedelt. Für die Umsetzung der Maßnahme ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans notwendig, da der bestehende Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung in der angestrebten Form nicht abdeckt. In einem zweiten Abschnitt soll zu einem späteren Zeitpunkt auf der nördlichen Teilfläche ein Wohnquartier entwickelt werden.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Unteren Eselsberg, direkt angrenzend an die süd- sowie westlich angrenzende Hauptverbindungsachse zwischen Innenstadt und Eselsberg, den Mähringer Weg. Hier verläuft auch die Straßenbahnlinie 2 sowie der Kreuzungsbereich Mähringer Weg/Stifterweg. Nördlich des Plangebiets schließt sich eine bestehende Wohnbebauung an, auf der Ostseite, die für den Unteren Eselsberg charakteristischen Kleingärten. Auf dem betroffenen 3 ha großen Grundstück, welches sich plateauartige mit leichtem Nord-Süd-Gefälle in die ansonsten stark topographisch geprägte Nordhanglage einfügt, befindet sich derzeit die Hans-Multscher-Grundschule und die Hans-Zulliger-Schule. Die winkelartig angeordneten Bestandsgebäude mit zwei bis drei Geschossen entsprechen nicht mehr dem heutigen Baustandard, sind sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei. Weiter weist der Gebäudebestand zusammen mit den Spiel- und Freiflächen einen sehr großen Flächenverbrauch im Verhältnis zur vorhandenen Nutzung auf. Durch eine üppige Eingrünung grenzt sich das große Areal von seinem Umfeld ab, zukünftig wird das Plangebiet sowohl baulich als auch nutzungsbedingt stärker in den städtischen und gesellschaftlichen Kontext eingebunden werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gem. amtlichem Kataster Teilbereiche des Flurstücks 5398/1 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.



Darstellung Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Teilbereichen durch den Bebauungsplan "Bildungscampus Eselsberg" ersetzt. Bei den bestehenden Bebauungsplänen handelt es sich um folgende Pläne:

- Bebauungsplan Nr. 150/14, "Am Eselsberg" in Kraft getreten am 11.03.1976
- Bebauungsplan Nr. 150/36, "Mähringer Weg" in Kraft getreten am 03.06.1966

Der Bestandsnutzung als Schule entsprechend weist der Bebauungsplan "Am Eselsberg" ein Baugrundstück für Gemeinbedarf mit entsprechenden Festsetzungen aus. Der Bebauungsplan "Mähringer Weg" tangiert im südlichen Bereich nur einen geringfügigen Teil des Areals.

5. Übergeordnete Planungen und Konzepte

5.1. Landesentwicklungskonzept (LEP) Baden-Württemberg (2002)

Die Stadt Ulm liegt gemäß der Karte Raumkategorie des Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg im Verdichtungsraum. Dabei ist Ulm als Oberzentrum an den überregionalen Entwicklungsachsen Memmingen - Ulm - Göppingen, Biberach - Ulm - Giengen an der Brenz und Ehingen (Donau) - Ulm - Günzburg ausgewiesen.

Hierzu formuliert das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg folgende Ziele und Grundsätze:

2.2 Verdichtungsräume

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

2.2.2.3 (G) Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzustellen, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.

2.2.3 (G) In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.

2.2.3.1 (Z) Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

2.2.3.2 (Z) Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.

2.2.3.3 (Z) Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

2.2.3.4 (G) Die Wohnbedingungen sind insbesondere in stärker belasteten Gebieten durch städtebauliche Erneuerung, Wohnungsmodernisierung, Wohnumfeldgestaltung und Verkehrsberuhigung zu verbessern.

5.2. Regionalplan Donau-Iller

Die jüngste Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 05.12.2023 als Satzung beschlossen. Ulm ist in der Raumstrukturkarte als Doppel-Oberzentrum gemeinsam mit Neu-Ulm dargestellt und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Weißenhorn –

Senden – Ulm/Neu-Ulm – Blaustein – Blaubeuren/Laichingen innerhalb des Verdichtungsraums. Ulm ist dabei als Stadtkreis und Oberzentrum ausgewiesen. Die Raumnutzungskarte weist für das Plangebiet keine Schutzgebiete oder regionale Grünzüge aus.

5.3. Städtebauliches Konzept, Vergabeverfahren

Die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2016 mit der Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen unter anderem am Unteren Eselsberg beauftragt (GD 090/16). Durch die Nähe zur Innenstadt, die vorhandenen sozialen und technischen Infrastrukturen, das benachbarte Einkaufszentrum am Stifterweg, sowie die direkte Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 sind die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung hervorragend. Die Verwaltung empfahl im Rahmen der Innenentwicklung eine Neustrukturierung des Schulareals und die Einbindung von Kleingartenflächen. Für die städtebauliche Entwicklung wurde das Büro Stemshorn Architekten mit der Ausarbeitung von Varianten beauftragt. Die östlich angrenzenden privaten Kleingärten konnten dem Projektgebiet auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zugeordnet werden. Das Projektgebiet umfasst lediglich das 3 ha große Areal der bestehenden Hans-Multscher-Schule.

Ursprünglich war vorgesehen auf dem Areal im nördlichen Bereich auf ca. 1 ha die Schulnutzung anzuordnen und die 1,5 ha im südlichen Bereich zugunsten von Geschosswohnungsbau zu überplanen (GD 324/19). Im Zuge verwaltungsinterner Abstimmungen sowie erhöhter Flächenbedarfe und Anforderungen an die Schulnutzung wurde 2023 ein Flächentausch beschlossen (GD 297/23). Der Bildungscampus wird nun im südlichen Bereich angesiedelt, mittelfristig soll auf dem nördlichen Grundstück Wohnungsbau entstehen.

Für die Planung und Entwicklung des Bildungscampus Eselsberg wurde ein europaweites Verhandlungsverfahren mit einem vorgelagerten Teilnehmerwettbewerb durch die planende Fachabteilung der Stadt Ulm, Gebäudemanagement durchgeführt. Zielsetzung war die Auswahl eines geeigneten Architekturbüros für die anspruchsvolle Aufgabe und die gemeinsame Erarbeitung eines Entwurfs sowie die Abstimmung der Umsetzung in engem Austausch mit den betroffenen und zukünftig nutzenden Abteilungen. Durch die Auswahl des speziellen Verfahrens konnten die inhaltlichen und baulichen Komplexitäten eingebunden und die pädagogischen Ansätze und Anforderungen bereits in einer frühen Phase in Form von gestalterischen und funktionellen Raumstrukturen berücksichtigt werden. Im Rahmen des zweistufigen Verhandlungsverfahren wurde das Architekturbüro "AllesWirdGut" aus Wien für die weitere, gemeinsame Entwicklung des Projekts ausgewählt.

Die erarbeitete Lösungsskizze überzeugt insbesondere durch die Zusammensetzung des Baukörpers aus vielen einzelnen Modulen, die eine flexible und variable Grundrissgestaltung ermöglichen und sich an der Kleinteiligkeit der Umgebungsarchitektur orientieren. Weiter öffnet sich der Baukörper mit einem großzügigen Vorplatz zum Mähringer Weg und der Straßenbahnhaltstelle und schafft einen öffentlichen Raum zum Ankommen. Die differenzierte Anordnung der Raummodule führt weiter zu unterschiedlichen, qualitativ hochwertigen Außenräumen mit Bespielungsmöglichkeiten für die verschiedenen Nutzungs- und Altersgruppen. Anschließend an das Verfahren wurde der Entwurf in enger Abstimmung zwischen den Fachabteilungen weiterentwickelt. Der erarbeitete Entwurf bildet die Basis für den Bebauungsplan und die Festsetzungen.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für die Umsetzung des geplanten Schulstandorts wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt. Zulässig ist die Nutzung als Schule mit Mensa, Pausenhof, Turn- und Versammlungshalle und weiteren, für den Schulbetrieb notwendigen Räumlichkeiten sowie die zugehörigen Sport-, Spiel- und Freiflächen. Auch eine Kindergartennutzung und die Unterbringung des Jugendhauses ist zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung des Bildungscampus und entspricht der zukünftigen Nutzung von Schule und Kindergarten sowie zugehöriger Sport-, Spiel-, und Freiflächen. Weiter ist auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die entspricht dem Ziel einen Campus zu schaffen, der sich auch zur Stadtgesellschaft öffnet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche wird lediglich über die Zahl der Vollgeschosse mit maximal IV bestimmt. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung einer höheren Vollgeschossanzahl gegenüber der bislang geltenden Festsetzung (max. drei Vollgeschosse) wird eine Nutzungsintensivierung auf dem Grundstück ermöglicht. Es wird weder eine Grundflächenzahl (GRZ) noch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Allerdings wird durch die Ausweisungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt, die Ausnutzung des Grundstücks auf ein vertragliches Maß begrenzt. Die Erhöhung der Vollgeschosszahl führt zu einer ressourcenschonenderen Ausnutzung des Grundstücks und dient insbesondere einer möglichen Erweiterung des Gebäudekörpers.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und ebenerdige Stellplätze

Als Bauweise wird innerhalb des Geltungsbereichs eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbeschränkung entfällt. Die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen sind analog zur offenen Bauweise einzuhalten. Eine Grenzbebauung wird hierdurch nicht ermöglicht und ist auch nicht zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einem großzügigen Baufenster festgesetzt, orientiert sich jedoch in den Grundzügen am vorgesehenen Baukörper. Zu allen Seiten des Baukörpers besteht eine mindestens 2,5m breite Pufferzone für Gestaltungsspielräume und Verschiebungen des Gebäudes. Auf der Nordseite ist zusätzliche überbaubare Fläche als potentielle Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen.

Baurechtlich notwendige, sowie gegebenenfalls weitere bedarfsorientierte Stellplätze und Fahrradstellplätze sind als ebenerdige, offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Stellplätze sind zur Begrenzung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Nebenanlage im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

6.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt angrenzend zur Haltestelle Multscher-Schule, die durch die Buslinie 5 sowie die Straßenbahnlinie 2 in enger Taktung bedient wird. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist somit hervorragend. Die Erschließung sowie die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs der Schul- und Kitanutzung erfolgt darüber

hinaus über private Erschließungsangebote auf der Nord- und der Südostseite abzweigend von der Straße Am Eselsberg beziehungsweise dem Mähringer Weg. Die vorgesehene Abwicklung der Erschließung kann der beigefügten Plandarstellung entnommen werden.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Vorrangiges Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand zu schützen und einen angemessenen Ausgleich für die zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen und den Wegfall von Grünräumen zu schaffen. Den grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzverpflichtungen kommt mit Blick auf die intensivere bauliche Nutzung eine besondere Bedeutung zu. Weiter dienen diese der Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds, der Schaffung von qualitativ hochwertigen Außenräumen, der Verbesserung des Mikroklimas, sowie dem Schutz der biologischen Vielfalt und der Förderung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Auf dem Areal der Hans-Multscher-Schule befinden sich im Bestand viele Grünstrukturen sowie große Bäume und gewachsene Vegetation. In den Voruntersuchungen wurde auf das Thema Bestandsbäume eingegangen, einige der Bäume wurden als zwingend erhaltenswert eingestuft und in der Planung berücksichtigt. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. 25 Bäume außerhalb der überbaubaren Fläche wurden als dauerhaft zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Bauphase sind diese zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus ist vorgesehen weitere fünf Bäume im Bereich der Eingangssituation und des zentralen Platzes zu erhalten.

Es wird zudem festgesetzt, dass je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der ausgewiesenen Artenliste 1-2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Mindestens 50% der zu pflanzenden Bäume sind als Bäume 1. Ordnung vorzusehen. Alternativ können weitere, nicht im Bebauungsplan als zu erhaltende Bestandsbäume festgesetzte, Bäume erhalten werden und die Anzahl an neu zu pflanzenden Bäumen reduziert werden. Bei Abgang sind diese ebenfalls zu ersetzen. Darüber hinaus wird eine Artenliste für Strauchpflanzungen ausgegeben und die Pflanzqualitäten von Bäumen definiert. Zugunsten klimaresilienter Baumarten kann in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung auch von der Artenliste abgewichen werden.

Nicht überbaute Flächen, Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und der Schaffung eines durchgrünerten Campus wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen mit Ausnahmen der notwendigen Plätze, Stellplatzanlagen, Wege und Zufahrten als Vegetationsfläche anzulegen sind. Die Plätze, Stellplätze sowie Wege und Zugänge zu Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, oder ähnliche Ausführungen herzustellen. Abgesehen von notwendigen Zufahrten und privaten Erschließungsstraßen sind den Boden versiegelnde Beläge unzulässig.

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung ist ein Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen und leistet sowohl einen Ausgleich für die versiegelten und bebauten Flächen als auch eine zusätzliche Funktion der Wasserzwischenspeicherung. Die Flachdächer der Haupt- und

Nebengebäude sind mindestens extensiv zu begrünen. Die notwendige Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat richtet sich nach der jeweiligen Bepflanzung. Ausgenommen von der Begrünungsfestsetzung sind Flächen für technische Anlagen, Fenster, Dachterrassen und Anlagen zu Gewinnung von Solarenergie. Der Anteil an begrünten Dachflächen muss mindestens 20% der Gesamtfläche betragen. Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad teilweise kompensiert und das Mikroklima - durch Verdunstungskälte im Sommer - verbessert. Da begrünte Dachflächen zudem Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert wieder abgeben, tragen sie auch zur Entlastung des Kanalnetzes bei. Um diese Funktionen auch für die aufgeführten, ausgenommenen Dachflächen zu gewährleisten, sind in diesen Bereichen mindestens Retentionsdächer mit einer entsprechenden Pufferfunktion vorzusehen.

Eine Fassadenbegrünung ist im Zuge der Planung vorgesehen und wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert, wurde im Bebauungsplan jedoch lediglich als Hinweis und Empfehlung aufgenommen um Gestaltungsspielräume und Flexibilität zu ermöglichen.

Freiflächengestaltungsplan

Neben dem Erhalt und der Neuanpflanzung groß- und kleinkroniger Bäume sollen verschiedenartige Pflanz-, Strauch- und Wiesenflächen, den verschiedenen Nutzungen des Außenraums entsprechend, angelegt werden. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan u.a. mit Darstellungen und Aussagen zur vorgesehenen Vegetation, Geländehöhen, Materialitäten und befestigten Flächen sowie Einfriedungen beizulegen.

Klimatologie

Mit den vorbereitenden Untersuchungen für die Entwicklungen am Unteren Eselsberg wurde ein stadtklimatologisches Gutachten in Auftrag gegeben, aus welchem hervorgeht, dass es sich im Bereich des Plangebiets um einen besonders gut durchlüfteten Raum handelt. Der vorgesehene Eingriff in den Bestand wird aus klimatischer Sicht in Bezug auf die Umgebung jedoch als nicht erheblich eingestuft. Die baulichen Veränderungen wirken sich klimatisch in erster Linie auf das Plangebiet selbst und nicht wesentlich auf das Umfeld aus. Der Erhalt der östlich angrenzenden Kleingärten wirkt sich positiv auf den Kaltlufthaushalt aus. Im Bereich der Haltestelle Mähringer Weg ist jedoch von einer höheren Wärmebelastung auszugehen. Auf eine entsprechende Pufferzone zwischen Straßenraum und bebautem Raum wurde in der Planung geachtet.

Einige Maßnahmen tragen gemäß Gutachten zu einer klimatischen Optimierung des Plangebietes bei und wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt, weitere Maßnahmen sind in der Genehmigungsplanung des konkreten Bauvorhabens relevant. Der teilweise Erhalt des Baumbestands wirkt sich hier insbesondere positiv aus. Bei den Maßnahmen handelt es sich gemäß Gutachten um Dach- und Fassadenbegrünung, hohe Oberflächenalbedo von Gebäuden, Verschattung von Gebäuden, Anpassung des Raumnutzungskonzeptes, Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung

6.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB findet entsprechend keine Berücksichtigung.

6.7. Spezieller Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen durch die beschriebene Planung auf die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ein artenschutzrechtliches Fachgutachten durch die Sieber Consult GmbH erarbeitet (Fassung vom 16.10.2024). Im Rahmen der Untersuchung des Gebiets wurde ein für Siedlungsgebiete typisches Artenspektrum sowie eine hohe Aktivität festgestellt. Infolge von Kots Spuren sowie Ausflugskontrollen konnte ein Fledermausquartier an der Ostfassade des Schulgebäudes nachgewiesen werden. Aufgrund der hohen Rufaktivität und der großen Menge an Kotkrümeln sowie positiver Ausflugskontrolle ist von einem Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus auszugehen.

Es sind Maßnahmen erforderlich, um einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern. Um den Verlust des Fortpflanzungsquartiers auszugleichen, sind CEF-Maßnahmen erforderlich, welche im räumlichen Umfeld anzubringen sind. Zudem sind als Ersatz für den Wegfall von Quartiermöglichkeiten in Höhlenbäumen und Gebäuderissen Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang der Eingriffsbereiche zu installieren. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Gebäudeabrisse und Gehölzfällungen unter ökologischer Baubegleitung im Zeitraum zwischen Ende Oktober und Ende Februar vor-zunehmen.

Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 24 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten, die mit Ausnahme des Grauschnäppers alle außerhalb des Plangebietes brüteten. Die Bedeutung des Plangebietes als Brut- und Nahrungslebensraum für die Avifauna ist als nicht essenziell anzusehen. Das festgestellte Artenspektrum ist eher gering und umfasst insbesondere siedlungstypische Arten. Im unmittelbaren Umfeld finden sich ähnliche Habitatstrukturen, die während und nach der Umsetzung des Vorhabens nutzbar bleiben. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG lässt sich durch das Vorhaben daher nicht ableiten. Für Zweig- und Höhlenbrüter sowie für den wertgebenden Grauschnäpper ist bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung abzuleiten.

6.8. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen. Westlich des Plangebietes verläuft der Mähringer Weg mit der Straßenbahnlinie 2 sowie der Kreuzungsbereich Mähringer Weg/Stifterweg und die Straßenbahn- und Bushaltestelle "Mutscherschule". Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr und Schienenverkehr) durch das Fachbüro Accon erarbeitet. Aus der Untersuchung ging hervor, dass sich zwar im Plangebiet flächendeckende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben, diese sind jedoch insbesondere im westlichen Randbereich des Plangebietes ausgebildet und sind mit Blick auf die Nutzung jedoch als unkritisch zu bewerten. Eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wird empfohlen.

6.9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebietes wird in

Abstimmung mit den Stadtwerken Ulm eine gebäudeintegrierte Trafostation sowie ein POP-Standort vorgesehen. Eine Entscheidung über die Energieversorgung wurde noch nicht abschließend getroffen und wird aktuell durch die Erarbeitung eines Energiekonzepts geprüft.

6.10. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich in den öffentlichen Mischwasserkanal im Mähringer Weg eingeleitet werden. Hierfür wurde seitens der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm eine maximale Drosselabflusspende und somit eine Einleitbeschränkung definiert. Es sind Rückhalteräume und Drosselorgane auf dem privaten Grundstück vorzuhalten. Anhand eines durchgeführten Baugrundgutachtens ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nur begrenzt möglich ist. Aktuell stehen Schluckversuche zur Untersuchung der Schichten und Umsetzungsmöglichkeiten der Forderungen noch aus.

Grundsätzlich sind Retentionsdächer sowie Versickerungsmulden in der Oberfläche als Pufferfunktion vorgesehen.

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

6.11. Regenrückhaltebecken Am Eselsberg

Nördlich des Plangebiets liegt ein bestehender Rückhaltekanal der EBU. Dieser überlagert sich im nordwestlichen Bereich geringfügig mit dem Plangebiet. Eine Überbauung der bautechnischen Anlage ist nicht möglich, mit baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 2,00m einzuhalten. Die Baumaßnahme des Bildungscampus tangiert den bestehenden Kanal nicht, lediglich die private Zufahrtsstraße ist in diesem Bereich vorgesehen. Zur Sicherung der Kanalanlage ist entsprechende Festsetzung formuliert.

6.12. Geotechnik / Bodenschutz

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sollen Vorhabenträger für Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen,

schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept erstellen. Weiter ist ein Abfallverwertungskonzept gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen. Auf eine höchstmögliche Verwertung ist zu achten, um die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen nach § 74 der LBO Baden-Württemberg örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Einfriedungen sowie die Dachgestaltung. Zusätzlich wird eine Vorschrift hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich in Form von lebendigen Gehölzhecken mit dahinterliegenden Maschendraht- und Stabmattenzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zugelassen. Die Festsetzung dient baugestalterischen sowie grünordnerischen Absichten und verfolgt das Ziel einer durchgrüneten Gestaltung des Areals. Die festgesetzte Höhe stimmt mit den Anforderungen an den Außenspielbereich von Kindergärten überein. Die zulässige Dachform wird auf Flachdächer beschränkt.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 1,7 ha
davon: Gemeinbedarfsfläche Schule	ca. 1,69 ha
davon: Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha

8.2. Kostenangaben

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Ulm keine Kosten. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen des speziellen Artenschutzes notwendigen CEF-Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens zu tragen.