



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.11.2024		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 440/24

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hermannsgarten"
- Bericht über das Gutachterverfahren -
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	Gutachterverfahren - Zusammenstellung der Entwurfsbeiträge	(Anlage 1)
	Vorentwurf Übersichtsplan	(Anlage 2)
	Vorentwurf Geltungsbereich	(Anlage 3)
	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	Vorhabenplanung Plan01-Plan04 ARP Architekten, Stuttgart	(Anlage 5)
	Dokumentation der Fragrunde zur Bürgerversammlung vom 23.10.24	(Anlage 6)
	Stellungnahme zur Starkregensituation im Neubaugebiet "Am Hermannsgarten" vom 03.11.2021, Büro geomer GmbH	(Anlage 7)
	Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten" vom 01.11.2022, Bernard Gruppe ZT GmbH	(Anlage 8)
	Bilanzierung des Wasserhaushaltes für das Neubaugebiet "Am Hermannsgarten"	(Anlage 9)
	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 10)

-Anlagen 1 und 5-10 nur elektronisch-

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, BM3/C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Antrag:

1. Den Bericht über das Gutachterverfahren "Am Hermannsgarten" zur Kenntnis nehmen.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Hermannsgarten" innerhalb des im Plan vom 15.11.2024 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin, große Teile eines städtischen Grundstücks auf dem Kuhberg für die Schaffung von Wohnbauflächen umzunutzen und eine Neubebauung mit circa 200 Wohneinheiten zu realisieren.

Im Juli 2024 fand hierzu ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb statt, welchen das Architekturbüro ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) für sich entscheiden konnte. Das nun vorliegende Planungskonzept dient als Grundlage für die zukünftige Neugestaltung und soll im Zuge der weiteren Verfahrensschritte weiter ausgearbeitet werden.

Die vorliegende Beschlussvorlage informiert über das Gutachterverfahren und die durchgeführte Bürgerversammlung. Darauf aufbauend soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Hermannsgarten", die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

2. Bericht über das Gutachterverfahren

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Juli 2024 ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

2.1. Gutachterverfahren

Das Gutachterverfahren wurde durch die UWS (Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH) in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt. Die Betreuung erfolgte durch die nps Bauprojektmanagement GmbH. Acht Architekturbüros waren geladen, Entwürfe anonymisiert einzureichen; sieben Büros nahmen die Einladung an. Das Beurteilungsgremium, bestehend aus externen Fachjuroren, der UWS, Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Ulm (Fraktionen und Verwaltung), sowie der örtlichen Bürgerinitiative und des BUND bewerteten die Arbeiten am 04. Juli 2024 in einer gemeinsamen Jursitzung im Großen Hörsaal der HfG in Ulm.

Die Beurteilungskriterien umfassten unter anderem die städtebauliche und architektonische Qualität der Entwürfe, die Qualität der privaten und öffentlichen Freiräume, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse und KiTa-Flächen, die Themen Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit sowie das Energiekonzept. Von den teilnehmenden Büros wurde ein innovatives Gesamtkonzept erwartet, das auch Aspekte der Klimaanpassung, wie etwa Gebäudebegrünung und Regenwassermanagement, integrierte. Die Erschließung des Quartiers war über bestehende Straßen und Fußwege zu organisieren.

Nach mehreren Rundgängen wurden die Arbeiten mit den Tarnzahlen Nr. 1002 und Nr. 1005 in die engere Wahl genommen. Nach einer regen Diskussion über die beiden verbliebenen Arbeiten entschied die Jury einstimmig, den Entwurf Nr. 1005 als Grundlage für die weitere Projektentwicklung zu empfehlen. Die ausgewählte Arbeit ist der Beitrag der ARP Architektengemeinschaft Stuttgart.

2.2. Siegerentwurf

Die Jury befand, dass sich der Siegerentwurf durch kompakte Baukörper mit interessanten Zwischenräumen und einer guten Mischung der Gebäudetypologien bei gleichzeitig großem Potenzial für serielle Fertigung auszeichnet. Insbesondere wurden die gute Einbindung der Reihenhäuser in die Umgebung, die Struktur der Kindertagesstätte sowie die Retentionsmöglichkeiten hervorgehoben.

Die geplante Neubebauung sieht eine aufgelockerte Blockstruktur vor. Diese Struktur wird durch grüne Bänder zониert und strukturiert. Drei Nachbarschaftshöfe und ein Quartiersplatz bilden das Gerüst für die neue Bebauung. Die einzelnen Gebäude gruppieren sich um die jeweiligen Höfe.

Geplant sind drei bzw. vier unterschiedliche Haustypen: Reihenhäuser, Zeilenhäuser und Punkthäuser sowie als Sonderbau die Kindertagesstätte. Die Reihenhäuser sind mit zwei Geschossen + Staffelgeschoss, die Zeilen- und Punkthäuser dagegen mit vier bzw. fünf Vollgeschossen ohne Staffel vorgesehen. Die geforderte viergruppige KiTa ist in Haus 1 (im östlichen Bereich) vorgesehen.

Das Gebiet ist als oberirdisch autofreies Quartier konzipiert. Der Fokus liegt auf dem Fuß- und Radverkehr. Die einzelnen Hausgruppen werden jeweils über einen gemeinsamen Nachbarschaftshof erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden in einer eingeschossigen, erdüberdeckten Tiefgarage untergebracht, welche direkt über die Köllestraße erschlossen wird. Inwieweit Teile der notwendigen Stellplätze in eine Quartiersgarage im Einfahrtsbereich des neuen Quartiers ausgelagert werden können, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Die Anlieferung sowie der Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte sollen unmittelbar von der Köllestraße aus abgewickelt werden.

Das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Regen in ein getrenntes Ableitungssystem (Mulden-/Rigolen System) und die Einspeisung in Retentionsflächen vor, welche in die Freiflächen am nördlichen Gebietsrand integriert sind. Hiervon ausgehend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal. Des Weiteren tragen die Dachbegrünung und die vorgesehenen Zisternen zu einer zusätzlichen Pufferung bei.

Für die Freibereiche ist eine komplette Überplanung vorgesehen, alle Bäume müssen neu gepflanzt werden. Die Planung der Tiefgarage sieht drei Aussparungen für sogenannte Erdfüße vor, also nicht unterbaute Bereiche, in den die Baumpflanzungen für die Nachbarschaftshöfe vorgenommen werden können.

Der westliche Teil des Plangebietes soll aufgewertet und als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens hat das Architekturbüro eine erste konzeptionelle Planung für die künftig öffentlichen Freianlagen vorgenommen. Eine differenzierte Überplanung der städtischen Freifläche soll im weiteren Verfahren erfolgen. Hierzu gilt es zu prüfen, wie mit den großflächigen Auffüllungen aus den Vornutzungen des Geländes umgegangen werden soll und welche Nutzungen auf der Freifläche sinnvoll untergebracht werden können. Die Verwaltung ist hierzu im Gespräch mit Vertretern der Solidarischen Landwirtschaft, des BUNDS und den städtischen Fachabteilungen.

3. Bebauungsplanverfahren

3.1. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Flst. Nr. 1640 und 1642 sowie teilweise das Flurstück 1640/1 mit einer Gesamtfläche von 2,75 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 15.11.2024 (Anlage 2) mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Das geplante Vorhabengrundstück (Flst. Nr. 1642, Flst. Nr. 1640 teilweise) umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 15.11.2024 (Anlage 4 zu GD 440/24) mit einem blauen, unterbrochenen Band umgrenzt. Dies entspricht auch der Abgrenzung des künftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH wurde von der Stadt Ulm für das Vorhabengrundstück eine Kaufoption eingeräumt. Ein Antrag der Vorhabenträgerin (Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vor.

3.3. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Hermannsgarten" ersetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 161/37 in Kraft getreten am 26.08.1982

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Um eine geordnete städtebauliche und für die Zukunft tragfähige Entwicklung sicherzustellen, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

3.4. Verfahren

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von circa 7.200 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

4. Rahmenbedingungen

4.1. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Ulm, rechtskräftig seit Februar 2002, stellt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hermannsgarten“ auf der westlichen Teilfläche eine Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, sowie auf der östlichen Teilfläche eine Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Wohnungen und eine Kita – entsprechend einer Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) fest. Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Am Hermannsgarten“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans teilweise entgegen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Hermannsgarten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 4), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2. Übergeordnete Planungen

Grundlage für die Entwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" bildet der Masterplan Kuhberg. Am 17.02.2009 nahm der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den Bericht zum Masterplan Kuhberg zur Kenntnis (GD 016/09). Anvisiert wurde hier die Entwicklung von Geschosswohnungsbau. In der Wohnungsdebatte 2019 Teil 2, die am 16.10.2019 durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde, ist die Fläche als Entwicklungsprojekt benannt, das in einem Zeitraum bis 2025 umgesetzt werden soll. Die Fläche ist weiterhin in den Papieren zur Wohnungsdebatte 2022 und Wohnungsdebatte 2024 enthalten und soll zeitnah umgesetzt werden. Das Kleingartenkonzept Ulm 2035 sieht für den Bereich der westlichen Freifläche einen Kleingartenersatzstandort vor. Die Eignung dieser Fläche ist jedoch aufgrund der Vorbelastung der Fläche fraglich und wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.3. Bestand

Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um eine nach Aufgabe des vormaligen Gärtnereibetriebes größtenteils brachliegende Fläche im Innenbereich, die nur vereinzelte Gehölzbestände aufweist und im Süden, Osten und Nordosten von bestehender Bebauung umgeben ist. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und fällt von Süd-Westen (ca. 535 m.ü.NN) nach Nord-Osten (ca. 526 m.ü.NN) um rund neun Meter ab.

Für das Flst. Nr. 1642 besteht bis 31.12.2028 ein Erbbaurecht. Das bestehende Wohngebäude auf diesem Grundstück (Köllestraße 52) hat daher zunächst noch Bestand und muss im Zuge der weiteren Planung bei der Abschnittsbildung berücksichtigt werden.

Die umgebende Bebauung weist eine gewisse Heterogenität auf. Im Nordwesten besteht ein Kleingartengebiet mit randlich angeordneten kleinteiligen Gartenhütten, während im Nordosten ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau (mit Flachdach) unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Östlich der Köllestraße erstreckt sich eine Siedlung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Reihenhausbauung (mit Satteldach), randlich wiederum eingefasst durch fünfgeschossige Wohngebäude mit Flachdächern. Das südlich angrenzende Schulzentrum ist durch ein charakteristisches Bauensemble, bestehend aus drei- bis viergeschossigen, pavillonartig angeordneten Gebäuden geprägt. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Grünzug entlang der Hasensteige.

5. Planung

5.1. Ausgangslage

Am Kuhberg sollen bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Ulmer Bevölkerung sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen. Im Vorhabengebiet soll im weiteren Verfahren eine Quartiersgarage integriert werden.

Für das Areal wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.11.2022 (GD 175/22) ein Rahmenbeschluss gefasst, der die Art der Bebauung beschreibt. Das neue Wohngebiet soll

für ein modernes, nachhaltiges und sozial integratives Stadtquartier stehen, welches sich durch aufgelockerte Blockstrukturen harmonisch in die umgebende grüne Landschaft und angrenzende Bebauung einfügt. Mit dieser Zielsetzung wurde das unter Punkt 2 beschriebene Gutachterverfahren durchgeführt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Quartiers "Am Hermannsgarten" und des sich abzeichnenden öffentlichen Interesses an dem Projekt hat am 23.10.2024 im Rahmen der Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten" eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft in der Aula der Robert-Bosch-Schule stattgefunden. Vertreterinnen und Vertreter der UWS, der Stadtverwaltung und des beauftragten Architekturbüros sowie Mitglieder des Gemeinderates, der örtlichen Bürgerinitiative, des BUNDS und weitere interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Veranstaltung teil. Insbesondere die Themen Städtebau, Dichtewerte, Baustellenlogistik, Verkehr und Erschließung sowie Vorkehrungen für Starkregenereignisse wurden diskutiert (s. Anlage 6). Die intensivste Diskussion entstand dabei über die aus Sicht der Anwohner*innen schwierige Situation durch das Parken im öffentlichen Raum. Da diese Situation durch das neue Bauvorhaben vermutlich nur unwesentlich beeinflusst wird (die hierfür erforderlichen Stellplätze werden im Vorhaben nachgewiesen und realisiert), sind für diese Problematik Lösungen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen. Hier könnte insbesondere eine Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen einen Lösungsansatz bilden.

Die Vorhabenträgerin (UWS) und die Stadtverwaltung werden auch in den weiteren Verfahrensschritten mit allen Beteiligten den Kontakt suchen. Im Bauleitplanverfahren und darüber hinaus wird es für Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit geben sich zu beteiligen.

5.2. Geplante Neugestaltung

Drei Nachbarschaftshöfe und ein Quartiersplatz bilden das Gerüst für die neue Bebauung. Hierdurch entsteht entlang einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegebeziehung innerhalb des Quartiers eine spannungsvolle Raumfolge, die von den Bestandsgebieten im Osten in den Landschaftsraum im Westen leitet. Die Hofstruktur wird durch Nord-Südgerichtete „grüne Bänder“ gegliedert und das Quartier gleichzeitig mit den umliegenden „Naturräumen“ vernetzt. Die Gebäude gruppieren sich in offener Bauweise um die einzelnen Höfe und fördern dabei das nachbarschaftliche Miteinander.

Die vier- und fünfgeschossigen Baukörper werden ohne Staffelgeschosse ausgebildet, was neben dem Ziel einer klaren Architektursprache auch der Umsetzung einer wirtschaftlichen Bauweise dient. Die aufgelockerte und differenzierte Blockstruktur begünstigt eine gute Durchlüftung und Besonnung. Dies trägt zusammen mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen zu einem günstigen Mikroklima bei und vermeidet belastende Wärmeinseln in den Sommermonaten.

Die Schaffung qualitativ hochwertiger öffentlicher Begegnungsorte ermöglicht und unterstützt die Bildung von Nachbarschaften. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Spielplätze, Gemeinschaftsgärten oder Treffpunkte bieten Aufenthalts- und Erholungsräume, steigern die Lebensqualität und fördern das soziale Miteinander.

Das Bestandsgebäude wird durch die Planung respektiert und kann bis 2029 erhalten bleiben.

Die Erschließung der Tiefgarage kann während der Übergangsphase im nördlichen Grenzbereich gesichert werden.

Im weiteren Verfahren soll die Nutzung der geplanten öffentlichen Grünfläche weiter konkretisiert werden. Eine Verbindung zur Hasensteige soll in das spätere Freiflächenkonzept integriert werden.

5.3. Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird als oberirdisch autofreies Quartier entwickelt. Die Planung legt den Fokus darauf, den Fuß- und Radverkehr durch eine klare und direkte Wegeführung attraktiv und nutzerfreundlich zu gestalten und das Quartier mit seiner direkten Nachbarschaft und den angrenzenden Freiräumen optimal zu vernetzen. Die einzelnen Hausgruppen werden jeweils über einen gemeinsamen Nachbarschaftshof erschlossen, welcher vor allem dem Aufenthalt und der Adressbildung dient. Der ruhende Verkehr wird in einer eingeschossigen, erdüberdeckten Tiefgarage untergebracht, welche direkt an die Köllestraße angebunden ist.

Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten, Angebote für Car- und Bike-Sharing fördern eine nachhaltige Mobilität. Fahrradabstellplätze werden dezentral mit entsprechenden Lademöglichkeiten sowohl im Erdgeschoss, in den Eingangsbereichen, als auch in der Tiefgarage angeboten. Die Anlieferung sowie der Hol- und Bring-Verkehr, welcher durch den Betrieb der Kindertageseinrichtung verursacht wird, können direkt über die Köllestraße abgewickelt werden. Zudem wird eine Aufstellfläche für Abfallbehälter mit direktem Anschluss an die Köllestraße im Norden des Quartiers vorgesehen. Das Quartiersinnere bleibt folglich den Spiel- und Aufenthaltsbereichen vorbehalten. Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit für eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Quartiersgarage geprüft, was ggf. zu einer weiteren Reduzierung der unterbauten Flächen beitragen und die Wirtschaftlichkeit des Projektes erhöhen würde.

5.4. Nachhaltigkeit

Das Plangebiet erhält einen Fernwärmeanschluss und wird somit optimal mit Heizenergie versorgt. Die zusätzliche Nutzung erneuerbarer Energiequellen ergänzt die Energieversorgung. Photovoltaikanlagen ermöglichen durch einen direkten Verbrauch im Quartier eine wirtschaftliche Nutzung der Sonnenenergie. Stromüberschüsse können in das Netz eingespeist werden. Photovoltaikanlagen werden aufgeständert über den begrünten Dachflächen installiert. Ergänzend soll die thermische Gebäudehülle hoch wärmegeklämmt ausgeführt werden, um den Energieverlust durch Wände, Fenster und Dächer zu minimieren. Die Begrünung von Dächern bzw. die Ausbildung eines Retentionsdaches absorbiert Regenwasser, reduziert den städtischen Wärmeinsel-Effekt und fördert die Artenvielfalt.

5.5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Hermannsgarten“ wird auf der Grundlage eines Antrags der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einer konkreten Vorhabenträgerin die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil und Begründung) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP /Projektpläne). Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin.

Die Unterlagen liegen zu diesem frühen Zeitpunkt im Verfahren noch nicht vollständig vor und werden zum Auslegungsbeschluss bzw. zum Satzungsbeschluss bereitgestellt.

Einbezogen in die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die westliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1640 sowie teilweise das Flst. Nr. 1640/1 mit einer Größe von ca. 0,9 ha, die künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Zwischen der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin wird im weiteren Verfahren ein Vertrag erstellt, der u.a. die Kostenübernahme für das BP-Verfahren und die Erstellung der erforderlichen Gutachten regelt. Ferner ist bis zum Satzungsbeschluss für das Grundstück der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abzuschließen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 2,75 ha auf.

Teile des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hasensteige-Sterntalerweg", in Kraft getreten am 26.08.1982. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

Der Bebauungsplanentwurf wird auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt.

6. Gutachten

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge) zu ermitteln, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Untersuchungen zum Artenschutz (Relevanzprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) entsprechend der ermittelten Betroffenheit erstellt.

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ist im weiteren Verfahren die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßensystems und der relevanten Knotenpunkte in Bezug auf den durch das Vorhaben verursachten Mehrverkehr zu untersuchen. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten" in Ulm vom 11.01.2022, Bernhard Gruppe ZT GmbH sind im weiteren Verfahren zu aktualisieren.

Schallimmission

Inwieweit maßgebliche Immissionsorte in der direkten Nachbarschaft durch das Vorhaben negativ betroffen sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Zu berücksichtigen sind hierbei sowohl die vom Gebiet ausgehenden Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen als auch die Einwirkung der umgebenden Lärmquellen (Schulzentrum, Verkehrslärm) auf die künftige Bebauung. Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

Niederschlagswassermanagement

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt bei Regen mehr Regenwasser zum Direktabfluss als im unbebauten Zustand der Fläche. Ziel des Niederschlagswassermanagements ist es, den Wasserhaushalt des bebauten Zustands wieder dem des unbebauten („natürlichen“) Wasserhaushalts anzugleichen oder neu zu organisieren. Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Es wird auf die Bilanzierung des Wasserhaushaltes für das Neubaugebiet "Am Hermannsgarten", InfraConsult, Stuttgart vom 14.01.2022 verwiesen.

Hochwasser und Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Vorfeld zum o.g. Wettbewerb wurde eine Stellungnahme zur Starkregensituation im Neubaugebiet „Am Hermannsgarten“ des Büros geomer GmbH, Heidelberg, vom 03.11.2021 erstellt. In die zukünftige Planung sollen die darin enthaltenen Maßnahmenvorschläge für das Vorhaben geprüft, um auf potentielle Starkregenrisiken reagieren zu können.

7. Kosten

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans für den Teil mit Vorhabenbezug vollständig getragen. Die Übernahme der Kosten für die Wiedernutzbarmachung und Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs werden von der Stadt Ulm getragen, ebenso die anteiligen Kosten, welche sich für die Bearbeitung des Bebauungsplans ergeben.

8. Beschlussfassung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Es soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Hermannsgarten" in der Fassung vom 15.11.2024 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Erläuterungsbericht vom 15.11.2024 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Hermannsgarten“ erstellt, die mit dem beiliegenden Vorentwurf der Begründung öffentlich ausgelegt werden können.