

Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Planbe- reich	Plan Nr.
161	43

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Am Hermannsgarten"

Vorentwurf der Begründung

Ulm, den 15.11.2024

Bearbeitung:

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) im Auftrag der Stadt Ulm (SUB III)

Inhalt

1. Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2. Bebauungsplangebiet	4
2.1. Lage und Größe	4
2.2. Bestand und Umgebung	4
3. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	5
3.1. Regionalplan	5
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3. Bebauungspläne	7
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	8
5. Verfahren nach § 13a BauGB	8
6. Städtebauliches Konzept.....	9
6.1. Allgemeine Ziele	9
6.2. Bauungs- und Freiraumkonzept	10
6.3. Erschließungs- und Mobilitätskonzept	10
6.4. Nachhaltigkeit	11
7. Umweltbelange.....	11
7.1. Verfahren nach § 13a BauGB.....	11
7.2. „Natura 2000“ - Schutzgebiete	11
7.3. Schutzgebiet und Schutzobjekte Boden-/ Wasserschutz.....	11
7.4. Hochwasser	12
7.5. Starkregen.....	12
7.6. Gutachten	12
8. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	13
9. Ver- und Entsorgung	14
10. Planverwirklichung	14
11. Planungsdaten Flächenbilanz.....	14

1. Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung

Ulm ist und bleibt auf absehbare Zeit eine wachsende Stadt. Die Schaffung von Wohnraum ist eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgaben. Der anhaltende starke Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und seit vielen Jahren eine kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen in Ulm generieren eine sehr hohe Nachfrage insbesondere in Bezug auf „bezahlbare“ Mietwohnungen. Aus der Wohnraumdebatte 2024 (GD 020/24) geht dieser Bedarf klar hervor. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, sollen Flächen im Außenbereich möglichst zurückhaltend in Anspruch genommen werden.

Die Stadt Ulm beabsichtigt daher im Stadtteil Kuhberg, nördlich des Schulzentrums Oberer Kuhberg, große Teile des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1640 und das Einzelgrundstück mit der Fl.-Nr. 1642, Gemarkung Ulm - ehem. Gärtnerei Ensslin - im Bereich der Köllestraße 52 für die Schaffung von Wohnbauflächen umzunutzen. Ein Teil des Grundstückes mit der Flst. Nr. 1640 sowie ein Teil des Grundstückes mit der Flst. Nr. 1640/1 im westlichen Teil des Plangebietes soll planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

Das geplante Wohnquartier „Am Hermannsgarten“ soll gemäß Gemeinderatsbeschluss (GD 175/22) vorwiegend mit Geschosswohnungsbauten, ergänzt um Reihenhäuser, bebaut werden.

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.

Als Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes wurde in der ersten Hälfte des Jahres 2024 in Abstimmung mit der Stadt Ulm durch die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (Vorhabenträgerin) ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb (Gutachterverfahren) mit mehreren Planungsbüros ausgelobt und durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) soll als Grundlage für die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hermannsgarten“ dienen.

Der anhaltende Bedarf an „bezahlbarem“ Wohnraum sowie der schonende Umgang mit der Ressource Boden erfordern die Entwicklung von verdichteten Wohnformen mit geringem Flächenverbrauch. Aus diesem Grund sollen für die Entwicklung des Wohnquartiers „Am Hermannsgarten“ Geschosswohnungsbauten und verdichtete Einfamilienhäuser (z.B. Reihenhäuser) vorgesehen werden. Zur Deckung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse (beispielsweise Familien, Senioren und Haushalte mit niedriger Kaufkraft) sind unterschiedliche und flexible Wohnungstypologien geplant.

Im Hinblick auf eine leistungsfähige Erschließung des Planungsgebietes existieren bereits Infrastruktursysteme, die durch eine Nachverdichtung optimal ausgelastet werden können, was zu einer Reduzierung von Folgekosten beiträgt. Darüber hinaus befinden sich Naherholungsflächen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Auf Grund der direkten Anbindung an die Naherholungsflächen sowie die bestehende verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung weist das Planungsgebiet eine hohe Eignung für eine verdichtete Wohnnutzung auf.

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu ergreifen (§ 1a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Auf diese Weise werden erforderlicher zusätzlicher Wohnraum sowie Gemeinbedarfsnutzungen (Kita) ermöglicht.

Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann das vorliegende Wettbewerbsergebnis nicht umgesetzt werden.

Die Vorhabenträgerin (Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH) hat daher bei der Stadt Ulm die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Zur Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hermannsgarten“ erforderlich.

2. Bebauungsplangebiet

2.1. Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 3 km südwestlich der Innenstadt von Ulm, nördlich des Schulzentrums Oberer Kuhberg im Bereich der Köllestraße 52.

Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden: von Kleingärten und Geschosswohnungsbau
- im Osten: durch die Köllestraße und daran anschließend gegliederten Geschosswohnungsbau
- im Süden: durch das Schulzentrum Oberer Kuhberg
- im Westen: durch einen schmalen Grünzug entlang der Hasensteige

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.

2.2. Bestand und Umgebung

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. Topografisch befindet sich das Plangebiet 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 Geschirrhütten, während im Nordosten ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau (mit Flachdach) un-

mittelbar 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 Flachdach. 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.



Abbildung 1: Ausschnitt Google Maps. <https://www.google.de/maps> Abruf am 07.11.2024

3. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1. Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans vom Regionalverband Donau-Iller vom 05.12.2023 ist das Plangebiet als Siedlungskörper im Bestand ausgewiesen.

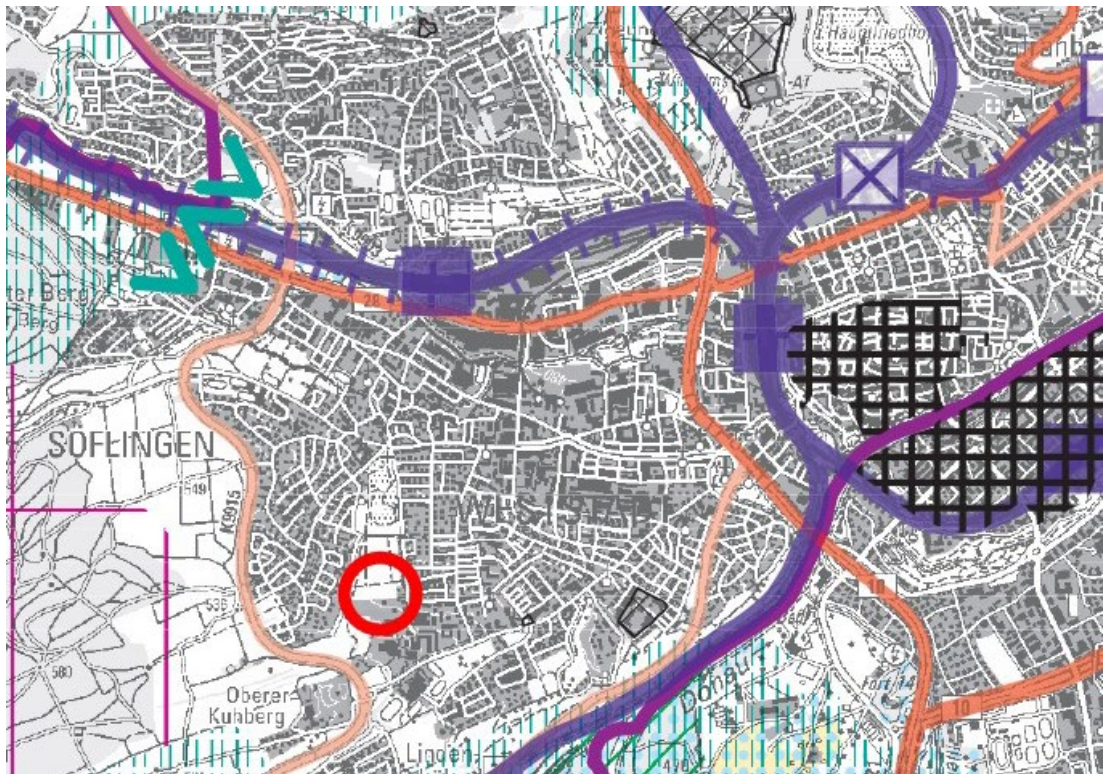


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan – Regionalverband Donau-Iller 2023

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

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.

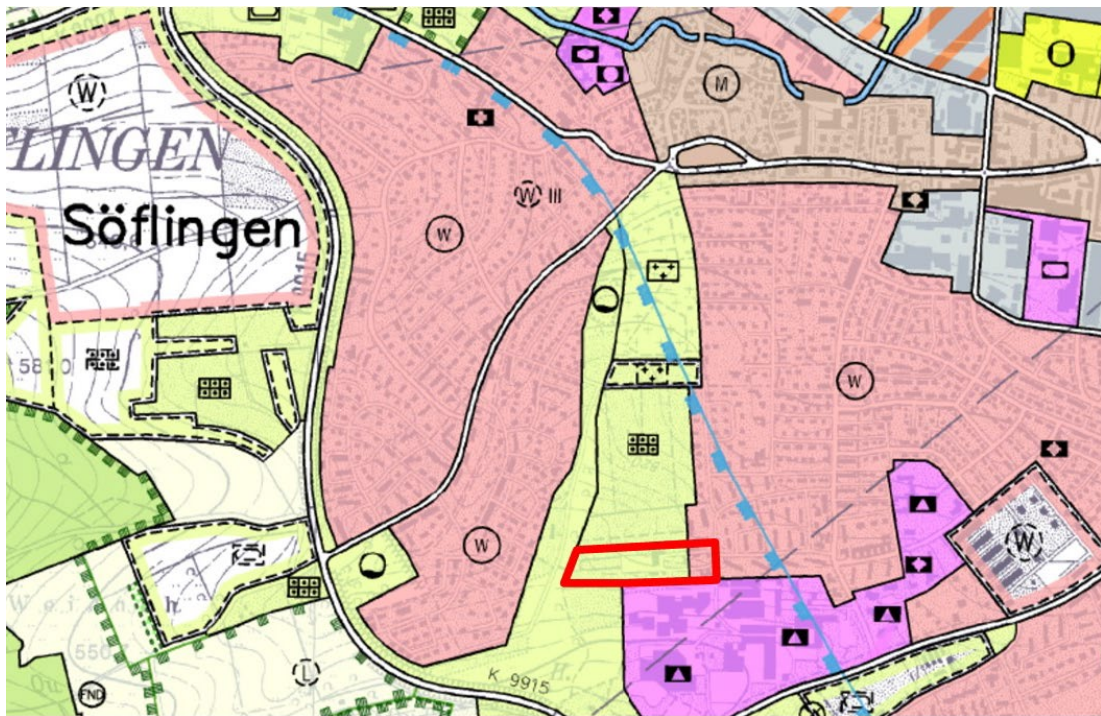


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm, 16.09.2010

3.3. Bebauungspläne

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes 161.37 „Hasensteige-Sterntalerweg“, rechtskräftig seit 26.08.1982. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Planungsgebiets eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Zulässig sind lediglich der Landwirtschaft zugeordnete, eingeschossige Wohn- und Betriebsgebäude.

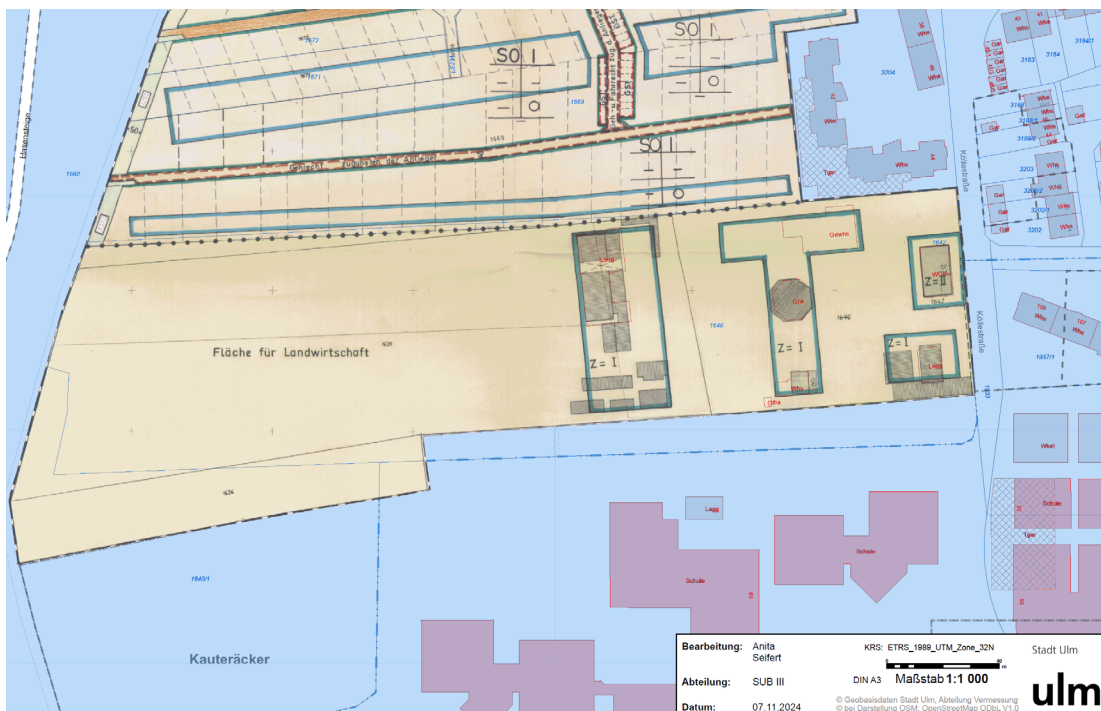


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Hasensteige-Sterntalerweg“, Stadt Ulm 07.11.2024

4. 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)
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP (Projektpläne)

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin.

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.

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.

5. Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Hermannsgarten“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung und Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Das Plangebiet war teilweise von einem Gärtnereibetriebes bereits bebaut. Nach Aufgabe des Betriebes kann die Fläche im Innenbereich wieder nutzbar gemacht werden. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von ca. 18.000 m² und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4, unter Annahme eines Allgemeinen Wohngebiet, liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB bei ca. 7.200 m². Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Be-

grenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist damit entbehrlich. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb ebenfalls entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung in angemessener Form einzustellen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Allgemeine Ziele

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 integriert.

Als Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht wurde in der ersten Hälfte des Jahres 2024 ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb mit mehreren Planungsbüros durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hermannsgarten“. Das Projekt soll mit einem Anteil von min. 40% geförderten Wohnungen erstellt werden. Die Vorhabenträgerin kann damit einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsneubau in der Stadt Ulm beitragen.

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. Die Themen Städtebau, Dichtewerte, Baustellenlogistik, Verkehr und Erschließung sowie Vorkehrungen für Starkregenereignisse innerhalb des Planungsgebietes wurden angesprochen.

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.

6.2. **Bebauungs- und Freiraumkonzept**

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-Süd-gerichtete „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 einfach und klar 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. Die Durchlässigkeit und allgemeine Zugänglichkeit dieser Räume fördern die Nutzung und beleben das Quartier. 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.

6.3. **Erschließungs- und Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird als 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 über die Köllestraße erschlossen wird.

Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten, Angebote für Car- und Bike-Sharing fördern dabei 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. Dadurch wird kein Verkehr in das Quartier gezogen. Das Quartiersinnere ist damit attraktiver Spiel- und Aufenthaltsbereich. 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 würde.

6.4. Nachhaltigkeit

Das Plangebiet kann durch den geplanten Fernwärmeanschluss optimal mit Heizenergie versorgt werden. Die zusätzliche Nutzung erneuerbarer Energiequellen ergänzt das geplante Energiekonzept:

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. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämmt ausgeführt werden, um den Energieverlust durch Wände, Fenster und Dächer zu minimieren. Die Verwendung von nachhaltig produzierten Materialien könnte eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft unterstützen und dazu beitragen den ökologischen Fußabdruck weiter zu verringern. Die Begrünung von Dächern bzw. die Ausbildung eines Retentionsdaches trägt nicht nur zur Verbesserung der Luftqualität bei, sondern absorbiert auch Regenwasser, reduziert den städtischen Wärmeinsel-Effekt und fördert die Artenvielfalt.

7. Umweltbelange

7.1. Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Hermannsgarten“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Umnutzung und Nachverdichtung) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

7.2. „Natura 2000“ - Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist eine FFH-Mähwiese (Magerwiese am Oberen Kuhberg II, MW-Nummer 6510042146179203) und befindet sich ca. in 600 Meter Entfernung in südwestlicher Richtung.

7.3. Schutzgebiet und Schutzobjekte Boden-/ Wasserschutz

Bodenschutz

Es handelt sich um eine bereits anthropogen stark überformte Fläche. Im Rahmen des Bodenmanagements ist eventuell mit höherem Aufwand im Umgang mit dem Schutzgut Boden zu rechnen.

Wasserschutz

Das Nächstliegende Wasserschutzgebiet (WSG Fischerhausen, Stadt Ulm, WSG-Nr.-Amt.: 421029) befindet sich ca. 1,6 km südöstlich des Plangebiet.

7.4. Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

7.5. Starkregen

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 Maßnahmevorschläge für das Vorhaben geprüft, um auf potentielle Starkregenrisiken reagieren zu können.

7.6. 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 es eine schalltechnische Untersuchung im weiteren Verfahren 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.

8. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen. Insbesondere die Klimaschutzziele des Landes Baden-Württemberg, mit einer Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040 nach § 10 KlimaG BW, sind für die Abwägung und Betrachtung in Ulm maßgebend.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen. Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPfVO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Hermannsgarten“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Umnutzung und Nachverdichtung einer bereits bisher baulich genutzten Fläche im Innenbereich). Die Planung trägt zudem zur Versorgung von dringend benötigtem Wohnraum in der Weststadt von Ulm bei.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und/ oder Baumasse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und die Anlage einer Grünfläche bzw. die Erhaltung der bestehenden Grünfläche. Die stadtklimatischen Vorteile sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen der Stadt Ulm abzuwägen. Der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird hierbei Vorrang eingeräumt.

Die Versiegelung von Flächen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen können durch umfassende Begrünung oder ggf. andere Retentionsmaßnahmen auf den geplanten Flachdächern sowie die Pflanzung neuer Einzelbäume minimiert werden. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung/bzw. eine Kombination von Photovoltaik und Retentionsdach soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Das vorliegende Baukonzept sieht eine offene Bauweise mit gliedernden Freiraumzäsuren vor, so dass auch künftig Durchlüftung und Frischluftzirkulation im Plangebiet und den angrenzenden Stadtbereichen gewährleistet sind.

9. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Mobilität

Das Bebauungsplangebiet ist über das vorhandene Straßennetz, die Köllestraße, gut erschlossen.

Es befinden sich zwei Bushaltestellen in der näheren Umgebung (Linie 8 Kuhberg Schulzentrum Steig E in ca. 400m Entfernung sowie die Haltestelle Sulzbachweg Steig B in ca. 450m Entfernung). An der Bushaltestelle Kuhberg Schulzentrum befindet sich außerdem noch eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 2, mit der der Hauptbahnhof und damit der Anschluss an regionale/ überregionale Züge in ca. 15 Minuten erreichbar ist.

10. Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Bei den in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Teilflächen handelt es sich um stadtteigene Flächen.

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

11. Planungsdaten Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca.	2,75 ha
davon: Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	ca.	1,80 ha
davon: öffentliche Grünfläche	ca.	0,95 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulm
Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR (ARP)

Stuttgart, den 15.11.2024