



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	15.06.2017		
Geschäftszeichen	SUB IV - Koe		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 253/17

Betreff: Bebauungsplan für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Städtebaulicher Entwurf, 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs (Anlage 2)
 - 1 Städtebaulicher Rahmenplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 3)
 - 1 Vorentwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB (Umweltvorprüfung)
- **nur elektronisch** (Anlage 5)
 - 1 Artenschutzfachliches Gutachten des Bio-Büro Schreiber
- **nur elektronisch** (Anlage 6)

Antrag:

1. Den städtebaulichen Rahmenplan für das Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne (Anlage 3) als Grundlage für den Bebauungsplan zu beschließen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne innerhalb des im Plan vom 20.06.2017 (Anlage 3) 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.
4. Das Quartier unter Aussparung eines Baublocks als "Experimentierfeld" für innovative oder experimentelle Wärmeversorgungs-konzepte an das Netz der Fernwärme Ulm GmbH anzuschließen.

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

Jescheck

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. Der städtebauliche Rahmenplan sieht einen dichten, der Lage angemessenen Geschößwohnungsbau vor. Der Gesamtumfang des Bebauungsplans umfasst ca. 8,8 ha.

Der Bebauungsplan kann nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

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)

GD182/15: 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)

3. Ausgangslage

3.1. Leitbild und städtebauliche Ziele

Die militärische Nutzung der Hindenburgkaserne ist entfallen. Die zivile Wiedernutzbarmachung des Areals bietet die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in integrierter Lage auf dem Eselsberg. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkte Lage an der Linie 2 bestens gewährleistet. Auf knapp 9 ha soll hier ein neues, urbanes Stadtquartier für rund 2.000 Einwohner entstehen.

Zur Formulierung eines Leitbildes und zur Präzisierung der städtebaulichen Ziele wurde ein Bürgerdialog geführt. Das Leitbild besteht im Kern aus drei Grundgedanken, die für das neue Quartier prägend sein sollen: Nutzungsmischung, kleinmaßstäbliche Parzellierung und eine hohe Qualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume.

Im Dialog mit den Bürgern wurden sieben städtebauliche Ziele definiert:

Ziel 1: Die Mitwirkung der Stadtgesellschaft soll in allen Projektphasen sichergestellt werden (Prozessqualität).

Ziel 2: Wohnen und Arbeiten in einem funktionsgemischten urbanen Quartier hoher Dichte.

Ziel 3: Wohnen und Arbeiten in einer sozial ausgewogenen, vielfältigen Nachbarschaft.

Ziel 4: Ästhetische Vielfalt im Quartier: Kleinmaßstäbliche Parzellierung soll die Kombination unterschiedlicher Projekte in enger Verzahnung ermöglichen und sowohl Bauträger, Baugruppen als auch Einzelbauherren ansprechen.

Ziel 5: Öffentlicher Raum ist vorwiegend Kommunikations- und Begegnungsraum in dem der Verkehr quartiersverträglich abgewickelt wird.

Ziel 6: Das Potenzial des vorhandenen, urbanen Landschaftsraums um das Fort Unterer Eselsberg soll für das neue Quartier und für den gesamten Stadtteil Eselsberg ausgelotet werden.

Ziel 7: Das Quartier soll konzeptionell und im konkreten Bauen Vorreiter für den ressourcenschonenden Städtebau in Ulm sein.

3.2. Städtebaulicher Entwurf als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Für das Areal der Hindenburgkaserne wurde 2016 auf der Grundlage des Leitbildes und der städtebaulichen Ziele ein offener, zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt.

In der ersten Stufe des Wettbewerbs wurden 77 Arbeiten eingereicht. Das Preisgericht hat diese Beiträge in der ersten Stufe auf 11 reduziert. Aus der zweiten Stufe des Wettbewerbs ging im Oktober 2016 der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft aus von Einsiedel Architekten, Stuttgart und Coqui Malachoswka Coqui Landschaftsarchitekten, Berlin als Sieger hervor (Anlage 2).

Der Entwurf setzt durch den Erhalt der ehemaligen Panzerhalle einen klaren räumlichen Schwerpunkt. An dieser Stelle soll in Verbindung mit der offenen Halle ein öffentlicher Platz entstehen, der zugleich die Funktion als Quartiersplatz sowie als Veranstaltungsort für den gesamten Stadtteil Eselsberg übernehmen kann. Durch den Erhalt der Panzerhalle und die Lage der Hauptachsen gelingt es, einen Teil des Baumbestandes zu erhalten.

Um die öffentlichen Räume gliedern sich Baufelder, die mit geöffneten Blockrandbebauungen ausgefüllt sind. In den von Bebauung umschlossenen Hofsituationen sollen wohnungsnaher Aufenthalts- und Erholungsflächen entstehen.

Die Mannschaftsgebäude werden durch kleinmaßstäbliche Freiräume und Baukörper ergänzt. Am Weinbergweg und im Westen des Quartiers am Übergang zum Grünzug werden Zeilen angeordnet. Die Gebäude haben 4 - 5 Geschosse. Die in der Auslobung geforderten 900 Wohneinheiten werden im städtebaulichen Entwurf nachgewiesen, hinzu kommen rund 10 % Gewerbeflächen.

Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über zwei Zufahrten. Eine Zufahrt befindet sich am Weinbergweg und eine am Mähringer Weg.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

4. Städtebaulicher Rahmenplan

Im ersten Halbjahr dieses Jahres wurde der städtebauliche Entwurf in einem gemeinsamen Planungsprozess mit den Preisträgern zum städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 3) weiterentwickelt. Am 05.05.2017 fand darüber hinaus ein Workshop mit Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung statt. Diskutiert wurden hier insbesondere die gemischte Nutzung sowie die Themen Quartiersgarage und Parken im öffentlichen Raum.

Als Ergebnis der geführten Diskussionen lagen die Schwerpunkte bei der Überarbeitung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes auf folgenden Aspekten:

- Konkretisierung der Lage des Gewerbes

In dem neuen Quartier soll nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet werden. Die Lage der gewerblichen Nutzungen muss gezielt gesteuert und gefördert werden, um eine funktionsfähige Mischung zu erhalten. Daher wurden Bereiche definiert, in denen eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zwingend gefordert wird. Dabei handelt es sich um die Gebäude am Stadtteilplatz, große Teile der Querverbindung vom Stadtteilplatz in Richtung Straßenbahnhaltestelle und den Solitär westlich des Straßenbahnhaltepunkts. Im übrigen Quartier ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wird aber nicht zwingend gefordert. Um den zentralen Versorgungsbereich am Stifterweg zu stärken, soll – abgesehen von einem Bäcker und evtl. einer Metzgerei zur Nahversorgung - auf die Ansiedlung von Einzelhandel verzichtet werden.

- Gebäudehöhen und Geschoszzahlen

Die Höhen der Gebäude wurden einer differenzierten Betrachtung unterzogen. Während eine Höhe von 4 plus Staffelgeschoss die Grundlage für weite Teile des Quartiers darstellt, ist an einigen Stellen aufgrund der Dimensionen der öffentlichen Räume eine Erhöhung auf 5 plus Staffelgeschoss vorstellbar. Dies betrifft den Bereich an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptachse und den Weinbergweg. In diesen Bereichen ist der Straßenraum sehr großzügig und eine gute Belichtung der Wohnungen trotz Massenerhöhung möglich. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit in diesen Bereichen können zusätzlich etwa 90 Wohnungen entstehen. Die bauliche Dichte im Gebiet wird bei einer GFZ von etwa 2,4 liegen. Dies ist kompakt, liegt aber deutlich unter der in der BauNVO für das neu eingeführte Urbane Gebiet zulässigen Geschossflächenzahl von 3,0.

Am Kreuzungsbereich Weinbergweg/ Mähringer Weg ist zudem eine städtebauliche Dominante denkbar, welche als Blick- und Bezugspunkt dient. Dieser Solitär kann mit einer Höhe von acht Geschossen eine Raumkante des wenig gefassten Kreuzungsbereichs bilden und gleichzeitig an der Haltestelle als städtebaulicher Orientierungspunkt und Auftakt ins Quartier dienen.

- Gebäudezeilen im westlichen und nördlichen Bereich

Im westlichen Bereich wurde durch die Auflösung der Gebäudezeilen in sechs Punkthäuser ein verbesserter Übergang von der Bebauung in den öffentlichen Grünraum geschaffen.

Im nördlichen Bereich des Quartiers entfällt durch Änderungen im Entwurf in großen Teilen die Doppelschließung der Bebauung am Weinbergweg.

- Parzellierung

Durch eine kleinteilige Parzellierung wird der Entstehung von monotonen Blöcken entgegengewirkt und die Vielfalt im Quartier gefördert. Unterschiedliche Bauherren wie Kleingenossenschaften, Baugruppen oder Bauträger können so zu einer heterogenen Struktur und Nutzung beitragen. Die gemeinschaftliche Nutzung und Pflege der Blockinnenbereiche und der Bau bzw. die Nutzung von gemeinsamen Tiefgaragen soll über privatrechtliche Verträge geregelt werden.

Die Parzellierung ist nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans, ist jedoch für die wirtschaftliche Planung der Erschließung (Sparten) ein relevanter Aspekt. Die Parzellierung wird im Projektverlauf weiter überarbeitet.

- Integration eines Parkhauses

Es wurden verschiedene Standorte im Quartier zur Integration eines Parkhauses überprüft. Insbesondere wurde hierbei der nördliche Quartierseingang betrachtet. Aufgrund der groben Körnigkeit des Parkhauses ließ sich jedoch kein geeigneter Standort finden, der städtebaulich vertretbar wäre. Eine Realisierung wäre nur mit großen Abstrichen in Bezug auf räumliche Qualitäten möglich. Hinzu kommt, dass sich durch den Bau eines Parkhauses der Anteil an vermarktbareren Flächen reduzieren würde. Vorgeschlagen wird nun eine Zwischenlösung zwischen dem Bau eines Parkhauses und einer Tiefgarage:

Im nordöstlichen Bereich des Areals, an der Stelle an der sich das Parkdeck der Bundeswehr befindet, verspringt das anstehende Gelände um ca. drei Meter. Der bestehende Höhenversatz kann genutzt werden, um an dieser Stelle mit geringem Erdaushub ein Gebäude zu errichten, das zwei oberirdisch gelegene Parkebenen hat. Die Ebenen sind innerhalb des Gebäudes nicht miteinander verbunden, sondern haben zwei getrennte Zufahrten. In die untere Ebene kann von der neuen HAUPTerschließungsstraße eingefahren werden. Die Erschließung der oberen Parkebene erfolgt über eine Zufahrt vom Weinbergweg aus. In diesem Bereich ergibt sich eine Ansicht von einem Parkgeschoss in der Erdgeschosszone, von der neuen Erschließungsstraße ergibt sich in Teilen eine Ansicht von zwei Parkebenen im EG und im 1. OG. Oberhalb der beiden Parkebenen werden Wohnungen errichtet. Ein Teil des Innenhofes wird oberirdisch mit den Parkebenen überbaut. Das ist an dieser Stelle vertretbar, da es sich um einen sehr großzügigen Blockinnenbereich handelt. Insgesamt können in den beiden Parkebenen ca. 190 Stellplätze errichtet werden. Die darüberliegenden Wohnungen haben einen Stellplatzbedarf von ca. 60 Stellplätzen, so dass ein Stellplatzüberhang von 130 Plätzen entsteht. Dieser Überhang kann zur Deckung der Stellplatzbedarfe der

Mannschaftsgebäude genutzt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass Baugruppen auf einen Tiefgaragenbau verzichten und ihre notwendigen Stellplätze in den Parkebenen nachweisen.

In allen übrigen Baublöcken ist zur Deckung des Stellplatzbedarfs der Bau von Tiefgaragen erforderlich.

- Öffentliche Stellplätze

Um den Stellplatzbedarf von Besuchern des Quartiers zu decken, sind ca. 125 Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Das entspricht einem Anteil von etwa 11 % an den nach der LBO erforderlichen privaten Stellplätzen und liegt damit unterhalb des Standards früher realisierter Ulmer Baugebiete. Diese Abweichung nach unten wird zum einen mit dem damit verbundenen Zugewinn an (Aufenthalts-) Qualitäten des öffentlichen Raums begründet. Durch eine entsprechende Verteilung der Stellplätze gelingt es, die Quartierspromenade (von der Straßenbahnhaltestelle zum Stadtteilplatz), den Stadtteilplatz, die Promenade am Fort und den südlichen Teil der nord-süd-gerichteten Hauptachse frei vom ruhenden Verkehr zu halten und damit die freiräumlichen Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten in diesen Bereichen deutlich zu erhöhen. Zudem rechtfertigt die sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln die sparsame Ausweisung öffentlicher, von der Allgemeinheit finanzierter Stellplätze.

Damit die öffentlichen Stellplätze nicht von Dauerparkern belegt werden, muss eine Bewirtschaftungslösung entwickelt werden.

5. 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 haben.

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.

6. Energie

Die Energieversorgung des neuen Stadtquartiers soll mit der Fernwärme Ulm GmbH erfolgen, einem System das sich ökologisch, ökonomisch und innovativ auszeichnet und einen hohen Anteil an regenerativen Energien aufweist. Um einen Spielraum für alternative Energieversorgungslösungen zu gewähren, soll ein Baublock innerhalb des neuen Quartiers als "Experimentierfeld" für innovative oder experimentelle Wärmeversorgungskonzepte zur Verfügung stehen. Hier erfolgt kein Anschluss an das Fernwärmenetz der FUG. Die Bauherren können in diesem Bereich ihre (nicht leitungsgesicherte) experimentelle Wärmeversorgung selbst entwickeln und frei wählen.

Anfang des Jahres fand ein Workshop zum Thema Energieversorgung mit dem Büro ebök aus Tübingen statt. Die Erkenntnis aus der Diskussion war, dass ein Anschluss des neuen Quartiers an das Fernwärmenetz an dieser Stelle eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Energieversorgung darstellt.

Das Büro ebök wurde im Weiteren damit beauftragt, eine Untersuchung und energetische Bewertung des städtebaulichen Entwurfs vorzunehmen. Ziel ist es energetische Schwächen im Vorfeld aufzudecken, um den Entwurf daraufhin weiter optimieren zu können. Standorte, an denen die Errichtung von Passivhäusern aufgrund von Verschattungen nicht sinnvoll sind, werden identifiziert. Das Büro erarbeitet zudem Empfehlungen für bauliche Standards im Quartier.

Für den Baublock, der nicht an das Netz der FUG angeschlossen wird, erfolgt eine Ermittlung, welche Versorgungsarten sinnvoll und wirtschaftlich-ökologisch umsetzbar sind.

Zum Nachweis, dass die Fernwärme für die Nutzer nicht teurer ist als übliche dezentrale Wärmeversorgungssysteme und somit ein eventueller Anschlusszwang für die Nutzer nicht mit Mehrkosten verbunden ist, wird im Rahmen der Untersuchung anhand von Mustergebäuden ein Gesamtkostenvergleich zwischen den Systemen vorgenommen.

7. Bebauungsplan

7.1. Rechtsgrundlagen

a) § 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).

b) § 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.

7.2. 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. 8,8 ha.

7.3. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Plan Nr. 151 / 15 gen. durch Erl. des Reg. Präs. Nordw. vom 19.11.1966
Nr. 5 Ho – 2206 - 5 und
- Plan Nr. 157 / 3 in Kraft getreten am 08.04.1976

7.4. 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 jedoch aufgegeben und die militärische Zweckbindung der Fläche aufgehoben. Die Fläche soll nun als neuer, urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen entwickelt werden.

Die konkrete Art der baulichen Nutzung ist noch nicht abschließend geklärt. Mögliche Gebietscharakteristiken für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gemäß Baunutzungsverordnung stellen das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, das Urbane Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO oder das Allgemeine Wohngebiet gem. §4 BauGB dar. Da keiner der angedachten 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 der Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7.5. Erfordernis der Planaufstellung

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.

7.6. Denkmalschutz

Südlich des neuen Stadtquartiers befindet sich das denkmalgeschützte Fort Unterer Eselsberg. Es ist Teil der Bundes- und Reichsfestung Ulm.

Beim Bau der Hindenburgkaserne in den 30er Jahren wurde das Vorfeld des Fort Unterer Eselsberg baulich überformt. Durch die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans durch den Bebauungsplan wird das Vorfeld im Norden des Forts wiederhergestellt. Dieser Bereich ist frei von Bebauung und als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zugänglich.

7.7. Umweltvorprüfung

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 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien für das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m² ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB jedoch mittels einer Vorprüfung des Einzelfalls darzulegen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Anlage 5).

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind auf Grund der festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m² zu ermitteln. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind jedoch nicht erforderlich.

Die Vorprüfung ergibt keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann – vorbehaltlich der Einschätzung der zuständigen Behörde – verzichtet werden.

8. Namenswettbewerb

Die historischen und geschichtspolitischen Argumente sprechen für einen kritischen Umgang mit dem Namen Hindenburg. Aus dem Gemeinderat wurde deshalb der Wunsch geäußert, für die Nachnutzung des Hindenburgareals einen angemessenen neuen Quartiersnamen zu suchen.

Alle Ulmer Bürgerinnen und Bürger wurden dazu aufgerufen, die Stadt bei der Suche nach einem neuen Namen für die zivile Nutzung des Quartiers zu unterstützen. Der Preis für den besten Vorschlag ist eine Ballonfahrt mit Blick über Ulm. Der Aufruf wurde über Printmedien, Presse, Radio, Facebook und über den Projekt-Newsletter verbreitet. Über einen Zeitraum von ca. 6 Wochen hatten Interessierte die Möglichkeit, einen oder mehrere Namensvorschläge per E-Mail oder postalisch bei der Verwaltung einzureichen. Insgesamt gingen 371 Vorschläge von knapp 100 verschiedenen Personen ein. Diese Vorschläge lassen sich in folgende Themenbereiche einordnen: Wein, Persönlichkeiten, Esel, Lage, Fort Unterer Eselsberg, Aussicht, Hase, Spatz, Jakobsweg, Hindenburg und Sonstiges.

Eine Jury, die aus Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung und der RPG Eselsberg bestand, beriet am 28.06.2017 über die Eignung der eingereichten Namensvorschläge.

In einem ersten Schritt wurden die verschiedenen Themenbereiche kritisch hinterfragt, mit dem Ergebnis, dass die Namensvorschläge zu den Themen Persönlichkeiten, Hase, Spatz, Jakobsweg und Hindenburg als ungeeignet für das neue Quartier bewertet wurden. Um eine weitere Selektion vorzunehmen, wurden drei Arbeitsgruppen gebildet, die aus den verbliebenen Vorschlägen die aus ihrer Sicht geeigneten Namen auswählten. In die engere Wahl kamen die folgenden Vorschläge: Weinbergviertel, Eselsberger Weinberg, Im Weingarten, Wohnquartier Weinberge, Weinberg, Am Weinberg, Wohnpark Eselsberg, Eselsberg Areal, Eselsberg Quartier, Quartier am Fort, Am Fort, Wohnpark Mähringer Weg und Europaviertel. In der gemeinsamen Diskussion wurden im Konsens nach und nach weitere Vorschläge aussortiert. Einstimmig wurde der Name "Am Weinberg" ausgewählt. Dieser Name nimmt Bezug zur ehemaligen historischen Nutzung des Eselsbergs als Weinberg und greift den Namen des nördlich des neuen Quartiers verlaufenden Weinbergwegs auf. Er kann gut für ein gemischtes Quartier, in dem nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet wird, stehen. "Am Weinberg" ist zudem gut aussprechbar, positiv, kurz und eingängig.

Der Bebauungsplan soll nach dem ausgewählten Namen "Am Weinberg" benannt werden.

9. 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 vorfinanziert und durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert.

Die notwendigen Haushaltsmittel werden als Sonderfaktor unter dem Auftrag L74051100008 im Profit-Center 5110-740 zur Verfügung gestellt. Für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplanes stehen

im Haushaltsjahr 2017 Planungsmittel in Höhe von 137.000 € zur Verfügung. Für das Haushaltsjahr 2018 wurde ein Sonderfaktor von 100.000 € beantragt.

10. Zeitplan

01.07.2017	Eigentumsübergang
18.07.2017	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
August 2017	Beginn der Abbrucharbeiten
2017/ 18	Straßenplanung/ Erschließungsplanung
2018	Auslegungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan
2018/ 19	Erschließung
2019	Baubeginn Hochbau
2022	Fertigstellung von 240 WE, davon ca. 80 WE gefördert (UWS)