



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	15.06.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV - Kö		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 236/18

**Betreff:** Bebauungsplan "Am Weinberg" für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Städtebaulicher Rahmenplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 2)
  - 1 Bebauungsplan (Anlage 3)
  - 1 textliche Festsetzungen (Anlage 4)
  - 1 Begründung (Anlage 5)
  - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6)
  - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 7)
  - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 7.1-7.14)
  - 1 Grünordnungsplan (Anlage 8)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Weinberg“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan „Am Weinberg“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2018 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 12.06.2018 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Nach dem Abzug der Bundeswehr aus der Hindenburgkaserne wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum mit dem Bebauungsplan „Am Weinberg“ ein innerstädtisches Quartier mit rund 900 WE und einem Anteil von 10 % an nicht störendem Gewerbe geschaffen. Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der militärischen Konversionsfläche dient der Siegerentwurf des 2015 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs der Arbeitsgemeinschaft von Einsiedel Architekten, Stuttgart und Coqui Malachowska Coqui Landschaftsarchitekten, Berlin.

Im Rahmen der zivilen Umnutzung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Wiedernutzbarmachung der Militärkonversion stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

### **2. Beschlusslage**

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

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

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

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

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

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

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

GD 253/17: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.06.2017)

GD 057/18: Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie über die Erfüllung des Energiestandards KfW Effizienzhaus 55 bei Neubauten mit vertraglicher Regelung über die Kaufverträge (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.03.2018).

### **3. 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGI. S. 612, 613).

### **4. Geltungsbereich**

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

Teilbereiche des Flurstücks Flst.-Nr. 1470 sowie Teilbereiche der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen des Weinbergwegs Flst.-Nr. 6100 und der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche Flst.-Nr. 1545.

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

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

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

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

### **6. Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den Bereich des Plangebietes eine "Sonderbaufläche (Bund)" dar. Die Darstellung resultiert aus der bisherigen Nutzung der Fläche als Bundeswehr-Stützpunkt. Gemäß der Zielsetzung einen neuen, urbanen Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen zu entwickeln, sieht der Bebauungsplan für den zentralen Bereich des Plangebietes die Gebietscharakteristik des Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO vor. Arrondierend wird zum westlichen und südlichen Quartiersrand hin die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Darstellung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 7. Bebauungsplan

Auf Grund der bisherigen militärischen Nutzung ist das Plangebiet planungsrechtlich nicht mittels eines Bebauungsplans gesichert. Im Rahmen der zivilen Umnutzung ist es deshalb erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Wiedernutzbarmachung der Militärkonversion stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

### 7.1. Bebauung

Das Plangebiet soll als neuer, urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Entsprechend der angestrebten Gebietscharakteristik setzt der Bebauungsplan größtenteils ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO fest. Zum südlichen und westlichen Quartiersrand hin wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Untergliederung des Plangebietes begründet sich darin, dass sich das neue Quartier zu seinen Rändern und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen hin bei ähnlicher baulicher Dichte wie im zentralen urbanen Gebiet stärker auf die Wohnnutzung fokussieren soll.

Die Bebauung des neuen Quartiers ist größtenteils in Form von Baublöcken angeordnet. Zum westlich angrenzenden öffentlichen Grünraum hin lösen sich die Baublöcke auf und gehen in Punkthäuser über. Die Blockränder der Baublöcke öffnen sich jeweils an zwei Seiten und ermöglichen eine Anbindung der Innenhöfe an den umgebenden öffentlichen Straßenraum. Unter den Baublöcken sollen begrünte Tiefgaragen entstehen, die den Stellplatzbedarf des gesamten Quartiers weitestgehend decken werden.

Im östlichen Plangebiet werden drei bestehende Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs erhalten. Als städtebaulicher Hochpunkt ist ein acht-geschossiger Baukörper im Kreuzungsbereich Weinbergweg und Mähringer Weg vorgesehen. Dieser soll sich von der umgebenden Bebauung abheben und die Adresse des neuen Quartiers markieren. Als baulicher Zeuge der bisherigen militärischen Nutzung wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Teil der Panzerhalle erhalten, die als Überdachung des entstehenden Stadtteilplatzes dient.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Anzahl der Geschosse sowie die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten größtenteils auf 0,8 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ größtenteils auf 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der unter § 17 der BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 begründet sich darin, dass sich die Allgemeinen Wohngebiete zu den Quartiersrändern und angrenzenden öffentlichen Grünflächen hin bei gleicher städtebaulicher Struktur und ähnlicher baulicher Dichte wie im zentralen urbanen Gebiet stärker auf die Wohnnutzung fokussieren soll.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde weitestgehend aus dem städtebaulichen Entwurf übernommen. Entsprechend wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Bebauung entlang des zentralen Boulevards und entlang des Weinbergweges auf fünf und für die Bebauung des restlichen Plangebietes weitestgehend auf vier begrenzt. Die vier- und fünfgeschossigen Gebäude dürfen in ihrer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen um ein Staffelgeschoss überschritten werden. Im Bereich des Solitärbaus im Kreuzungsbereich Mähringer Weg / Weinbergweg (MU3) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf sechs erhöht. Auf den sechs Vollgeschossen werden zwei zusätzliche Geschosse zugelassen, wobei deren Grundfläche maximal 60 % der überbaubaren Grundstücksfläche haben darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baufenstern festgesetzt, die zum öffentlichen Straßenraum hin durch Baulinien und zu den Blockinnenbereichen durch Baugrenzen definiert sind. Die Baufenster haben eine Tiefe von 14,00 m und orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan für das Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne.

## 7.2. Erschließung

Die Anbindung des neuen Stadtquartiers an das umgebende Straßennetz erfolgt über einen Erschließungshenkel, der im nördlichen Plangebiet auf Höhe der bisherigen Kasernenzufahrt an den Weinbergweg und im südöstlichen Teil des Plangebietes an den Mähringer Weg anschließt.

Entlang der 5,50 m breiten Erschließungsstraße verlaufen beidseitig breite Gehwege. Vom Erschließungshenkel gehen Wohnstraßen ab, die mit 5,50 m Breite zwischen den Baublöcken und arrondierenden Gebäuden verlaufen und die innere Erschließung des Quartiers gewährleisten. Die Wohnstraßen sind ausreichend dimensioniert, um als verkehrsberuhigte Bereiche neben dem motorisierten Verkehr ausreichend Fläche für Fußgänger und Radfahrer bereit zu stellen.

Die Flächen des zentralen Stadtteilplatzes und der östlich angrenzenden Promenade in Richtung des Mähringer Wegs sollen ebenfalls größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche befahrbar sein. Die Allee am südlichen Quartiersrand zur angrenzenden Grünfläche hin wird im zentralen Abschnitt als verkehrsberuhigte Straße befahrbar sein, um die drei von Norden her anschließenden Wohnstraßen miteinander zu verbinden und Wendeanlagen an deren Enden zu vermeiden.

## 7.3. Öffentlicher Freiraum

Das städtebauliche Konzept legt neben der urbanen Wohnbebauung großen Wert auf attraktive, begrünte und großzügige Freiräume, die, unter teilweisem Erhalt bestehender Baumstrukturen, das neue Quartier in die umgebenden Siedlungsbereiche einbinden und an die umliegenden Infrastruktureinrichtungen anbinden.

Das zentrale Rückgrat des öffentlichen Freiraums stellt der von Nord nach Süd verlaufende ca. 28 m breite Boulevard dar. Prägendes Merkmal des Boulevards ist die mittig verlaufende Baumstruktur, die aus bereits vorhandenen Bestandsbäumen und zusätzlich gepflanzten Straßenbäumen besteht. Der Boulevard wird auf Höhe der ehemaligen Panzerhalle von der Promenade gekreuzt, die die Straßenbahnhaltestelle der Linie 2 am Mähringer Weg mit dem Stadtteilplatz verbindet.

Um die bestehende Panzerhalle herum wird ein neuer Stadtteilplatz entstehen, der das zukünftige Zentrum des neuen Wohnquartiers darstellt. Der östliche Bereich des Platzes ist durch einen zu erhaltenden Teil der Panzerhalle überdacht und bietet Raum für öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Wochenmärkte, Stadtteilstefte oder sonstige Festivitäten.

## 7.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien für das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB jedoch mittels einer Vorprüfung des Einzelfalls darzulegen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Der Bericht der Vorprüfung ergibt keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans liegt über 20.000 m<sup>2</sup> weshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe zu ermitteln waren. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind jedoch nicht erforderlich.

#### 7.5. Spezieller Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes wurde gemäß § 44 (1) BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Artenschutzrechtliche Gutachten des Bio-Büro Schreiber mit Stand vom Februar 2015 kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Nutzungsänderung der ehemaligen Hindenburgkaserne die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten grundsätzlich nicht bzw. nicht erheblich betroffen sind. Nur für bestimmte Vogel-Arten sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

#### 7.6. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind lediglich von der zukünftigen Straßenbahntrasse, die östlich des Plangebietes entlang des Mähringer Wegs verläuft, zu erwarten. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Straßenbahnausbau Ulm/Neu-Ulm Linie 2 –Abschnitt Theater bis Wissenschaftsstadt wurde vom Ingenieurbüro Fritz GmbH, Einhausen eine schalltechnische Untersuchung und eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert für den Bereich der ehemaligen Hindenburgkaserne einen zusätzlichen Gesamtverkehrslärm je nach Immissionsort von 1,6 bis 2,6 dB(A) bei Tag und 1,7 bis 2,6 dB(A) bei Nacht. Die Zusatzbelastung wird von der schalltechnischen Untersuchung jedoch als unbedenklich bewertet.

Die erschütterungstechnische Untersuchung vom 28.08.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Plangebietes auf Grund des geringen Abstands der Gleisanlagen zur Bebauung erschütterungsmindernde Maßnahmen erforderlich bzw. empfehlenswert sind. Bei der Planung des Streckenabschnitts wurden deshalb oberbautechnische Maßnahmen vorgesehen, die die Übertragung von schienenverkehrsinduzierten Schwingungen gegenüber dem Standardoberbau verringern.

#### 7.7. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden unter den neu entstehenden Straßen Ver- und Entsorgungsleitungen geschaffen, deren Verlauf, Organisation und Dimensionierung bereits mit den verschiedenen Leitungsträgern abgestimmt wurde. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Im Süden des Plangebiets ist ein neu angelegtes, unterirdisches Regenbecken geplant, das das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert in die Kanalisation ableitet. In den Grünflächen des Boulevards und der Promenade sollen Mulden ausgebildet werden, um hier einen Teil des Oberflächenwassers einzuleiten und dezentral zu versickern. Die Nutzung dieses Bereichs als Versickerungsfläche steht unter dem Vorbehalt, dass die Fläche unbelastet ist. Eine entsprechende Untersuchung wird beauftragt.

Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über vorhandene Kanäle unter den angrenzenden Verkehrsflächen.

#### 7.8. Altlasten

Das Plangebiet wurde auf Grund seiner vorangegangenen militärischen Nutzung auf Altlasten hin untersucht. Das Gutachten des qualifizierten Ingenieurbüros Schirmer vom 30.09.2010 hat 17 Flächen untersucht, die auf Grund ihrer bisherigen Nutzung als kontaminationsverdächtig eingestuft wurden. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt das Gutachten zu der Erkenntnis, dass auf keinem der Standorte eine akute Umweltgefährdung festgestellt wurde. Die im Gutachten des Büros Schirmer benannten altlastverdächtigen Flächen wurden von Büro Berghof, Tübingen im Rahmen der durchgeführten historischen Nacherhebung nochmals überprüft. Auf dieser Grundlage wurden die 18 verschiedenen Flächen erneut bewertet. Die Ergebnisse der Flächenbewertungen sind tabellarisch zusammengetragen. Hiernach besteht für 10 der altlastenverdächtigen Flächen kein weiterer Handlungsbedarf, bei 7 Flächen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen und bei einer Fläche sind bei Änderungen der Exposition, z.B. durch Entsiegelung ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen wurden die entsprechenden Verdachtsflächen untersucht und vorhandene Altlasten recycelt bzw. beseitigt.

#### 7.9. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet grenzt in südlicher Richtung an das denkmalgeschützte Fort Unterer Eselsberg (Baudenkmal Nr. 102134412) an. Es ist Teil der Bundes- und Reichsfestung Ulm.

Beim Bau der Hindenburgkaserne in den 30er Jahren wurde das Vorfeld des Forts Unterer Eselsberg baulich überformt. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich wird das Vorfeld im Norden des Forts wiederhergestellt. Dieser Bereich bleibt frei von Bebauung und wird als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zugänglich. Im östlichen Teilbereich des Vorfeldes ist die Unterbauung der Fläche durch ein unterirdisches Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses Bauwerk wird begrünt und oberirdisch lediglich durch Abdeckungen in Erscheinung treten und ist daher aus Sicht der Denkmalpflege unkritisch.

#### 7.10. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung erlassen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird unter anderem die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,20 der Wandfläche festgesetzt. Diese Reduzierung ist an einzelnen Stellen im Plangebiet erforderlich, um die angestrebte bauliche Dichte des neuen urbanen Wohnquartiers gewährleisten zu können.

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

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

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

Das Landschaftsarchitekturbüro Coqui Malachowska Coqui aus Berlin wurde 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.

### **8.2. Energiekonzept**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde aufbauend auf dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf ein städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept für das Quartier „Am Weinberg“ erstellt. Das vom Büro ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH aus Tübingen im Januar 2018 erstellte Konzept nimmt eine energetische Bewertung des städtebaulichen Entwurfs vor und setzt sich mit der zukünftigen Energie- und Wärmeversorgung des neuen Quartiers auseinander. Das Konzept bescheinigt der städtebaulichen Struktur ein gutes Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen (AV-Verhältnis) und eine für die angestrebte bauliche Dichte ausreichende Belichtungssituation im Großteil der Gebäudefassaden. In diesem Zuge wurden auch grundsätzlich für die Realisierung von Passivhäusern geeignete Grundstücke identifiziert.

In Bezug auf Energieträger empfiehlt das Konzept den Anschluss des Quartiers an das Fernwärmenetz der FUG.

## **9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Es sind jedoch keine Stellungnahmen eingegangen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung fand am 17.04.2018 Bürgerzentrum Eselsberg eine Bürgerbeteiligung statt, bei der die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs öffentlich vorgestellt wurden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Deutsche Telekom Technik GmbH

Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)

Fernwärme Ulm GmbH (FUG)

Feuerwehr Ulm

Handwerkskammer Ulm

Industrie- und Handelskammer

Katholische Kirchengemeinde

LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt

Nachbarschaftsverband Ulm

Polizeidirektion Ulm

Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)

Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)

Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Regionalverband Donau-Iller

Stadt Ulm – SUB / V Umwelt und Gewerbeaufsicht

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)

Zentralplanung Unitymedia

**Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,  
Schreiben vom 12.04.2018 (Anlage 7.1)**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befürchtet sehr nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnanlagen Mähringer Weg 81 – 97 und Carl-Schurz-Straße 1 – 18, die sich im Eigentum der BlmA befinden.

Die BlmA sieht auf Grund der höheren Bebauung Am Weinberg die Gefahr einer starken Verschattung sowie massiven Einschränkung des Tageslichts für die dreigeschossigen BlmA-eigenen Wohngebäude. Aus Sicht der BlmA führt dies dazu, dass je nach Jahreszeit auch tagsüber das Licht eingeschaltet werden muss und sämtliche Wohn- und Schlafräume der Mieter von den oberen Stockwerken der neu gebauten Wohnblocks einsehbar sind, was für die BlmA eine unakzeptable Einschränkung der Privatsphäre und nachhaltige Minderung der Wohnqualität darstellt.

Die Einschätzung kann aus Sicht der Stadt Ulm nicht geteilt werden. Die Wohnanlage Mähringer Weg 81-97 liegt südlich des Geltungsbereichs und grenzt mit einem Abstand von mindestens 20 m an das bereits bestehende und erhalten bleibende Mannschaftsgebäude mit 3 Vollgeschossen. Die Wohnanlage Carl-Schurz-Straße 1-18 liegt nördlich des Geltungsbereichs und hat einen Abstand von mindestens 39 m zum Geltungsbereich bzw. mindestens 50 m bis zur zukünftigen Bebauung des neuen Quartiers am Weinberg.

Der Bebauungsplan setzt die max. Gebäudehöhe größtenteils auf 18 m mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss und in zentralen Lagen auf 21 m mit 5 Vollgeschossen und Staffelgeschoss fest. Lediglich im Kreuzungsbereich Weinbergweg – Mähringer Weg ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit 6 Vollgeschossen und zwei zusätzlichen Geschossen (max. 60 % Grundfläche) geplant. Die mit diesem maximal 28 m hohen Baukörper einhergehende Verschattung der umgebenden Bestandsbebauung wurde vom Büro ebök aus Tübingen mittels 3D-Simulation geprüft. Die Verschattungsstudie kommt zu dem

Ergebnis, dass die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Carl-Schurz-Straße durch die neue Bebauung nur unwesentlich verschattet wird. So ist überwiegend im Winter (Sonnenstand 17. Januar) zwischen 9 und 11 Uhr eine teilweise und wandernde Verschattung der benannten Bestandsgebäude zu erwarten. Auf Grund der Entfernung der geplanten Bebauung von 20 bzw. rund 57,50 m zu den umliegenden BlmA-Gebäuden ist auch die befürchtete Einsehbarkeit in die Wohnungen der oberen Geschosse aus Sicht der Stadt Ulm nicht begründet.

Zudem ist die BlmA der Ansicht, dass sich die geplanten Neubauten des Bpl. „Am Weinberg“ in keiner Weise in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und teilweise weitaus höher sind als die bisherigen Wohnhäuser in diesem Stadtteil. Das bisher „durch offene Randbebauung mit kleinen Wohneinheiten sowie großzügig umgebenden Grünflächen“ geprägte Gebiet würde durch die massive Nachverdichtung in seinem Charakter zerstört werden. Die Bebauung in XXL-Größe wird deshalb abgelehnt.

Zudem kritisiert die BlmA die Festsetzung als Urbanes Gebiet, da dies dazu führe, dass – außer Tankstelle und Disco bzw. Freudenhäuser – nahezu keine bauliche Einschränkung getroffen würden. So dass mit einer starken Zunahme von Emissionen jeglicher Art zu rechnen ist. Zum Beispiel auch störende Handwerksbetriebe.

Die geplante Bebauung und ihre Struktur sind Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, der sich intensiv mit der baulichen Entwicklung dieses Bereichs unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung auseinandergesetzt hat. Die geringfügig erhöhte Bebauung im Vergleich zur umgebenden Bebauung von 1 bis 2 Geschossen wird damit begründet, dass auf der Fläche im Sinne der Innenentwicklung möglichst viel neuer und attraktiver Wohnraum entstehen soll.

Die im zentralen Teil des Plangebietes festgesetzte Gebietscharakteristik des Urbanen Gebietes (MU) dient gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Wohnen störende Gewerbebetriebe sind somit nicht zulässig. Zudem schränkt die vergleichsweise geringe Tiefe der neuen Baukörper die Art der gewerblichen Nutzungen ein.

**Staatliches Hochbauamt Ulm (auf Anfrage der BlmA), Schreiben vom 22.05.2018 (Anlage 7.2)**

Das Staatliche Hochbauamt Ulm wurde mit Schreiben vom 12.04.2018 von der BlmA um baufachliche Prüfung gebeten, ob die Ausführung des geplanten Bebauungsplans „Am Weinberg“ nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden BlmA-eigenen Wohnanlagen hätte. Dazu nimmt das Staatliche Hochbauamt wie folgt Stellung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Verschattung:

Aus Sicht des Staatl. Hochbauamtes sind die Gebäude der Carl-Schurz-Straße durch den max. 28 m hohen städtebaulichen Hochpunkt im MU3 (Weinbergweg Ecke Mähringer Weg) beeinflusst und werden von Oktober bis März, am Morgen bis ca. 10 Uhr verschattet.

Eine zeitweise Verschattung von angrenzenden Gebäuden ist bei baulichen Entwicklungen im Siedlungsbestand nicht auszuschließen. Die mit dem maximal 28 m hohen Baukörper einhergehende Verschattung der umgebenden Bestandsbebauung wurde vom Büro ebök aus Tübingen mittels 3D-Simulation geprüft. Die Verschattungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Carl-Schurz-Straße durch die neue Bebauung nur unwesentlich verschattet wird. So ist überwiegend im Winter (Sonnenstand 27. Januar) zwischen 9 und 11 Uhr eine teilweise und wandernde Verschattung der benannten Bestandsgebäude zu erwarten. Darüber hinaus hält die geplante Neubebauung mit bis zu 28 m Höhe eine Abstandsfläche von mindestens 18 m (bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) ein. Dieser Abstand ist weitaus größer als die gemäß LBO §5 LBO geforderte Abstandsfläche von ca. 11,2 m (entspricht 0,4 der Wandhöhe).

Einsehbarkeit:

Das Gebäude Mähringer Weg 97 steht mit einer Entfernung von weniger als 20 m zur geplanten Baulinie, bzw. -grenze. Aus Sicht des Staatl. Hochbauamtes wird hierdurch die Privatsphäre wegen Einsehbarkeit eingeschränkt.

Diese Auffassung wird von der Stadt Ulm nicht geteilt. Die gemäß § 5 LBO geforderte Abstandsfläche beträgt bei der geplanten Bebauung mit maximal 18 m Höhe bei 0,4 der Wandhöhe 7,2 m. Der geplante Abstand von mindestens 10,5 m (bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) fällt weitaus größer aus. Darüber hinaus werden entlang der Grundstücksgrenze des Gebäudes Mähringer Weg 97 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt, die die Einsehbarkeit zusätzlich einschränken.

Aus Sicht des Staatl. Hochbauamtes kann es auf Grund erhöhter Schallemission im urbanen Gebiet zu Lärmbelästigungen der angrenzenden Blma eigenen Wohnanlagen kommen.

Das im zentralen Teil des Plangebietes festgesetzte Urbane Gebiet (MU) dient gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Wohnen störende Gewerbebetriebe sind somit nicht zulässig.

Aus Sicht des Staatlichen Hochbauamtes kann es zur Wertminderung von verschiedenen Wohnungen in beiden Liegenschaften kommen.

Diese Einschätzung kann von der Stadt Ulm auf Grund der oben genannten Sachverhalte nicht nachvollzogen werden.

**Lokale Agenda Ulm 21, Schreiben vom 03.05.2018 (Anlage 7.6)**

Die lokale agenda 21 und ihr AK Energie begrüßen ausdrücklich die auf ein nachhaltiges Stadtquartier ausgerichteten Elemente des Bebauungsplans für das Quartier „Am Weinberg“ und die Festsetzung eines Energiestandards für das neue Wohngebiet, der über dem gesetzlich geforderten Standard liegt.

Die Festsetzung des KfW-55-Standards im Rahmen der Grundstücksverträge wird allerdings als zu schwach bewertet.

Zudem wird bedauert, dass die Beschlussvorlage die Nutzung von Solarstrom und damit verbundene Kosteneinsparpotentiale für künftige Bewohner über entsprechende Nutzerstrommodelle keine Erwähnung findet und die Unterlagen nicht auf die Nutzung eines Quartiersstromspeichers eingehen, wie er im Vorfeld in mehreren Vorbereitungsgremien des Gemeinderats zur Sprache kam.

Um den durch die Stadt Ulm selbst gesetzten Klimaschutzziele zu entsprechen, sind aus Sicht der lokalen agenda ulm 21 nachfolgende Punkte zwingend zu berücksichtigen und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen:

- Energiestandard KfW 40 gemäß Empfehlung des Büro Ebök
- Die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Solarstrom

Der AK Energie erinnert an die vorbildlichen Klimaschutzziele der Stadt Ulm, die nur mit entsprechenden Maßnahmen und der Bereitschaft, Kosten für den Klimaschutz in Kauf zu nehmen, erreicht werden können. Auch im Hinblick auf den angestrebten European Energy Award Gold appellieren wir an den Gemeinderat und die Stadtverwaltung, bei allen weiteren Planungen im Sinne des Klimaschutzes zu verfahren und oben angeführte Anregungen in Erwägung zu ziehen.

Mit der Thematik der Festsetzung eines KfW-Standards innerhalb des Plangebietes hat sich die Verwaltung intensiv auseinandergesetzt. Letztendlich wurde der KfW-Effizienzhaus 55-Standard gewählt, da dieser sich bei einem FUG-Anschluss relativ gut erreichen lässt und die Baukosten ohne zusätzlich erforderliche Haustechnik, höhere Dämmstärken und aufwendigere Fensterkonstruktionen vergleichsweise geringer ausfallen. Diese Abwägung wurde unter anderem im Hinblick auf die Wohnungsdebatte des Ulmer Gemeinderates und der angestrebten Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vorgenommen.

Die Nutzung von Solarstrom ist im neuen Quartier „Am Weinberg“ erwünscht und wird durch die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen unterstützt. Das Thema Quartierspeicher ist derzeit noch in der Diskussion.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln über Jahrzehnte das Baurecht für diesen Bereich. Eine Festsetzung des Energiestandards im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Anpassungsmöglichkeiten dieses Instruments an fortschreitende Techniken und Standards nicht zielführend.

**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, Schreiben vom 26.04.2018 (Anlage 7.9)**

Die Stellungnahme der SWU weist darauf hin, dass ein Standort für eine zentrale Trafostation in der westlich angrenzenden Grünfläche vorgesehen werden muss. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH.

Eine entsprechende zentrale Trafostation wurde bereits vor der Auslegung in Abstimmung mit der SWU in den Festsetzungen unter 1.8.1 in der Grünfläche westlich der Panzerhalle in Abstimmung mit der SWU festgesetzt.

Des Weiteren müssen 6 öffentliche Trafostationen in die Wohnquartiere integriert werden. Um entsprechende Ausweisung bzw. Übernahme der Trafostationen in den Bebauungsplan wird gebeten

Die Erstellung und der Betrieb der Trafostationen auf den privaten Grundstücken werden über die privatrechtlichen Verträge geregelt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 09.05.2018 (Anlage 7.9)**

Die EBU weist in ihrer Stellungnahme auf die bestehende private Entwässerungsleitung auf der Westseite der drei Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs hin. Diese liegt innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche und muss zur Gebäudeentwässerung bestehen bleiben bzw. an die neue Hausanschlussleitung angeschlossen werden.

Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Zudem weist die EBU darauf hin, dass der Umgriff des unterirdischen Regenbeckens verkleinert werden kann und ein 3,00 m breites Leitungsrecht südlich des südlichsten Mannschaftsgebäudes entlang des Mähringer Weges festgesetzt werden muss. Das mittels einer Grunddienstbarkeit zu sichernde Leitungsrecht ist erforderlich, da der bestehende Anschlusskanal vom Mähringer Weg zum Regenrückhaltebecken außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Umgriff des unterirdischen Regenbeckens entsprechend verkleinert sowie ein entsprechendes Leitungsrecht mit 3,00 m Breite auf dem besagten Grundstück festgesetzt.

**10. Änderungen am Bebauungsplan**

Zum Satzungsbeschluss wurden nachrichtliche Änderungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkungen auf den Abwägungsprozess haben:

- Planzeichnung und textliche Festsetzung unter 1.12:  
Eintragung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) auf der Grundstücksfläche des südlichen Mannschaftsgebäudes am Mähringer Weg entlang der südlichen Grundstücksgrenze; erforderlich auf Grund der vorangeschrittenen Planung der Entsorgungsbetriebe Ulm für das

Regenrückhaltebecken in der südlichen Grünfläche zum Fort Unterer Eselsberg hin (siehe Stellungnahme 7.10).

- Textliche Festsetzung unter 1.2.4:  
Redaktionelle Korrektur der Festsetzung in Bezug auf die Definition der zwei obersten Geschosse gemäß 1.2.4.1, bisher wurde fälschlicherweise auf 1.2.3.1 verwiesen.
  
- Textliche Festsetzung unter 2.3.1:  
Redaktionelle Korrektur der Festsetzung in Bezug auf die Definition der Staffelgeschosse gemäß 1.2.3.1, bisher wurde fälschlicherweise auf 1.2.1.1 verwiesen.
  
- Begründung unter 6.7:  
Nachrichtliche Ergänzung des Abschnittes „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ um die Flächenbilanz für den Geltungsbereich „Am Weinberg“ gemäß des Bewertungsrahmens für Eingriffs- Ausgleichsplanungen der Stadt Ulm.
  
- Planzeichnung:  
Nachrichtliche Anpassung des Umgriffs des unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit notwendigen Aufbauten gemäß der vorangeschrittenen Planung der Entsorgungsbetriebe Ulm (siehe Stellungnahme 7.10).
  
- Planzeichnung:  
Nachrichtliche Anpassung des Standorts der zentralen Trafostation gemäß 1.8
  
- Planzeichnung:  
Nachrichtliche Ergänzung der drei Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes (Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Wegs)

## 11. Zeitplan

bis 09/2018	Abbrucharbeiten
2017/ 2018	Straßenplanung/ Erschließungsplanung
Sommer 2018	Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten
10/2018 - 03/2020	Erschließung in drei Bauabschnitten
2019	Baubeginn Hochbau
Ende 2021	Ziel: Fertigstellung von 240 Sozialwohnungen (vorrangig durch UWS)

## 12. Kosten

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

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

Die notwendigen Haushaltsmittel 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 2018 Planungsmittel in Höhe von 100.000 € zur Verfügung.