

Stadt Ulm
Beschlussvorlage



Planbereich	Plan Nr.
152	27

Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg

Bebauungsplan

"Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg"

Begründung zum Bebauungsplan

Ulm, den 17.10.2025

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Abt. Städtebau und Baurecht II

1. Verfahrensablauf

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

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Ziel dient, die innerörtliche Wohnfunktion zu stärken und innerörtliche Potentialflächen zu aktivieren. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt und die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts nach §2a BauGB ist nicht erforderlich.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand eine Grünfläche "Kleingärten" dar.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Untere Eselsberg bietet durch seine Nähe zur Innenstadt, die vorhandene soziale und technische Infrastruktur, sowie der direkten Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 hervorragende Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung. Im Rahmen einer Untersuchung von Nachverdichtungspotentialen wurde das Plangebiet mit ca. 5.500m² Fläche als geeignetes Areal ermittelt und festgelegt, dass die Flächen einer Wohnungsbauentwicklung zugeführt werden sollen. Gemäß des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist das Ziel in einer innenstadtnahen Lage zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS) wird als städtische Wohnungsbaugesellschaft ein Wohnungsbauprojekt in Abstimmung mit der Stadt Ulm entwickeln.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Charakteristisch für den Unteren Eselsberg sind die von Wohnbebauung eingebundenen, weitläufigen Kleingartenanlagen. Diese prägen das Stadtbild und bilden einen zusammenhängenden Grünraum vom Lehrer Tal bis zum Unteren Eselsberg. An dieser Schnittstelle zwischen den Kleingärten am Unteren Eselsberg und der Anlage im Lehrer Tal, welche durch den Mähringer Weg geteilt werden, liegt das Plangebiet.

Der Mähringer Weg grenzt im Osten direkt an das Plangebiet an. Auf der Westseite des Plangebiets bleibt die bestehende Kleingartensiedlung erhalten. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein Vorhaben mit zwei Mehrfamilienhäusern mit drei bzw. vier Vollgeschossen an. Die direkt südlich angrenzende Bebauung wird ebenfalls durch Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen ausgezeichnet. Im Bereich Bleicher Hag/Mähringer Weg schließt sich eine städtebaulich dominantere Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bisher als Kleingärten genutzt. Diese wurden aufgelöst um das Plangebiet einer Wohnbebauung zuzuführen. Durch das Gebiet verläuft ein Fußweg, welcher in der bestehenden Lage erhalten werden soll und den Geltungsbereich in zwei eigenständige Bauflächen und Grundstücke aufteilt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gem. amtlichem Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm:

Flurstücke Nr.: 1525/1, 1525/2, 1525/3 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1526, 1525/9

Darstellung Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Teilbereichen durch den Be-



bauungsplan "Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg" ersetzt.

Bei den bestehenden Bebauungsplänen handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

- "Erweiterung Eselsberg - Süd", Nr. 151/02 in Kraft getreten am 21.12.1953
- "Mähringer Weg - Am Bleicher Hag", Nr. 152/18 in Kraft getreten am 18.01.1965

Der Bestandsnutzung als Kleingartenanlage entsprechend weisen die Bebauungspläne in den betroffenen Bereichen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. ein Bauverbot aus.

Der Bereich ist gegenwärtig zudem als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die Satzung wird durch den Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

5. Übergeordnete Planungen und Konzepte

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

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

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

2.2 Verdichtungsräume

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

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

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

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

Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem zu konzentrieren.

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

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

5.2. Regionalplan Donau-Iller

Die jüngste Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 05.12.2023 als Satzung beschlossen. Ulm ist in der Raumstrukturkarte als Doppel-Oberzentrum gemeinsam mit Neu-Ulm dargestellt und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Weißenhorn – Senden – Ulm/Neu-Ulm – Blaustein – Blaubeuren/Laichingen innerhalb des Verdichtungsraums. Ulm ist dabei als Stadtkreis und Oberzentrum ausgewiesen. Die Raumnutzungskarte weist für das Plangebiet keine Schutzgebiete oder regionale Grünzüge aus.

5.3. Städtebauliches Konzept und Gutachterverfahren

Im Zuge der Wohnungsbaudebatte und zur Ermittlung weiterer Potentiale der Innentwicklung wurde die Verwaltung beauftragt Entwicklungskonzepte für den Unteren Eselsberg zu entwickeln. Die Verwaltung hat in diesem Zusammenhang im November 2016 das Büro Stemshorn Architekten beauftragt Varianten für eine städtebauliche Entwicklung unter anderem für das Plangebiet auszuarbeiten. Die grundlegenden Konzepte wurden in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,

Baurecht erarbeitet und mit dem Vorstand der Kleingärtner Ulm e. V. in mehreren Gesprächen abgestimmt und auch im Rahmen eines öffentlichen Dialogs diskutiert. Im weiteren Verfahren wurde die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit der Entwicklung des Areals beauftragt.

Für die Entwicklung des Areals wurde seitens der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft ein Gutachterverfahren mit sechs Architekturbüros durchgeführt. In Abstimmung mit der Stadt Ulm wurde eine Ausschreibung mit inhaltlichen und städtebaulichen Vorgaben formuliert. Der ausgewählte Entwurf des Architekturbüros BANKWITZ (Kirchheim unter Teck) überzeugte durch einen soliden Städtebau mit ansprechenden öffentlichen und halböffentlichen Räumen im Außenbereich sowie sinnvollen und attraktiven Grundrissen. Durch eine flächeneffiziente Bebauung und eine kosteneffiziente, vorgefertigte Hybridbauweise erreicht der Entwurf eine hohe wirtschaftliche Effizienz. Die Planung wurde anschließend an das Gutachterverfahren in Abstimmung zwischen der UWS und der Stadt Ulm weiterentwickelt.

Das Baukonzept orientiert sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Körnung, der Gebäudeausrichtung und der Höhenentwicklung grundsätzlich an den bestehenden Baustrukturen im Umfeld, wobei im erweiterten Plangebiet durchaus heterogene Strukturen vorzufinden sind. Im Sinne der Nachverdichtung ist auf den ca. 5.500m² Fläche analog zur nördlichen angrenzenden Bebauung sowie zur Bebauung im südlichen Kreuzungsbereich Mähringer Weg/Am Bleicher Hag eine dichtere Bebauung mit insgesamt fünf Wohngebäuden geplant.

Die Baukörper auf dem südlichen Grundstück nehmen die Anordnung der Nachbarbebauung auf, wobei ein Baukörper gedreht wurde um einen Quartiersplatz und Ankunftsort mit einer wünschenswerten Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden zu schaffen. Der nördliche, länglich angeordnete Baukörper orientiert sich an der Geometrie des, durch den bestehenden und zu erhaltenden Fußweg begrenzten, Grundstücks.

Das Nutzungskonzept sieht verteilt auf die fünf Gebäudekörper ca. 80 Wohnungen sowie eine Clusterwohnung vor. Der Wohnungsmix fokussiert sich den Vorgaben der UWS entsprechend auf überwiegend 2-4-Zimmer-Wohnungen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer zweigeschossigen Tiefgarage unter den beiden südöstlichen Gebäuden. Aufgrund der Hanglage sind zwei Ebenen mit jeweils einer Zufahrt geplant. Die weiteren Häuser erreichen die Tiefgarage über eine zentrale Erschließung am Quartiersplatz. Alle Häuser haben ein Untergeschoss, unter anderem für notwendige Nebenräume.

Vor dem Hintergrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV sowie der innenstadtnahen Lage ist die Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 auf 0,8 analog zum, im weiteren Verlauf des Mähringer Wegs entstehenden, Stadtquartier Am Weinberg vorgesehen.

Das Ergebnis des Verfahrens bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es handelt sich jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Das konkrete Vorhaben ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern liefert lediglich die Rahmenbedingungen für die Festsetzungen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden die Ergebnisse im Oktober 2024 der Öffentlichkeit mit überwiegend positiver Resonanz vorgestellt. Auf der Website der UWS bestand die Möglichkeit Kommentare, Anregungen und Kritik zur Entwicklung und den einzelnen Entwürfen vorzubringen. Nach Überarbeitung der Entwurfsplanung und Vertiefung des Planungsstadiums ist die erneute Vorstellung des Projekts vorgesehen.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohnungsbauareal soll die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung fortführen, die bestehende Lücke entlang des Mähringer Wegs schließen und einen Beitrag zur Schaffung von notwendigem Wohnraum in einer innerörtlichen, gut angebundenen Lage leisten. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohnprojektes und der Unterbringung von überwiegenden Wohnnutzungen sichergestellt. Die Nutzung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stellt gemäß der bisherigen Nutzung Grünfläche "Kleingärten" fest. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. BauGB angepasst.

Innerhalb des Plangebiets sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Der Ausschluss der Schank- und Speisewirtschaften sowie der nicht störenden Handwerksbetriebe erfolgt zum Schutz und der Stärkung der angestrebten Wohnnutzung.

Für das allgemeine Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit den aufgeführten Einschränkungen gewahrt. Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des angestrebten Wohnquartiers.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den nördlichen Bereich (WA 3) gemäß der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Im südlichen Baufeld (WA 1 und WA 2) wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,45 festgesetzt. Dies ist in erster Linie auf die topographische Situation und der teilweise herausragenden Tiefgarage, die in Teilbereichen als Parkdeck gestaltet werden soll, zurückzuführen. Da die bauliche Anlage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im östlichen Bereich der GRZ I zuzurechnen ist, ist eine erhöhte Grundflächenzahl erforderlich. Der festgesetzte Wert ermöglicht darüber hinaus eine sinnvolle Wohnbebauung und fügt sich in den urbanen Kontext ein. Für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, sowie Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Dies ist damit zu begründen, dass durch die im Bestand bereits vorhandene und zu erhaltende Ost-West-Wegeverbindung und die Erschließungswege der fünf Wohngebäude ein höherer Bedarf an überbauter Fläche besteht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine zulässige Gesamthöhe über NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Gebäudehöhen der Umgebung und ermöglicht eine kompakte, flächeneffiziente Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss. Durch die Festsetzung der absoluten Höhen ist eine größere Flexibilität mit Blick auf die vorhandene Topographie und die Gestaltung der Geschosshöhen möglich. Auf Grund der topographischen

Situation und der starken Hanglage ragen die möglichen Tiefgaragengeschosse auf der Südostseite zum Mähringer Weg über das Gelände hinaus.

Die Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden im vorliegenden Fall bei einer quartiersweisen Betrachtung bezogen auf die GRZ um ca. 10 % und bezogen auf die GFZ um ca. 16 % überschritten. Dies ist zum einen auf die bereits aufgeführten besonderen städtebaulichen Gründe im Zusammenhang mit der Tiefgarage zurückzuführen. Darüber hinaus soll sich das Wohngebiet durch eine bauliche Dichte auszeichnen und mittels verdichteter Bebauung auf der zur Verfügung stehenden, innerörtlichen Fläche ein möglichst großes Angebot an neuem Wohnraum schaffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Orientierungswerte nicht beeinträchtigt. Die Lage und Dimensionierung der Baukörper ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnbebauung. Die zugeordneten halböffentlichen Grünräume sind großzügig dimensioniert und bieten den künftigen Bewohnern wohnortnahe Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten. Auch auf angrenzende Siedlungsbereiche und die Bewohnenden in der Nachbarschaft sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Für beide Bauflächen im Geltungsbereich werden durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen definiert. Die Baugrenzen sind großzügig ausgelegt und sind nicht explizit auf die, in der Planung der UWS vorgesehenen Baukörper zugeschnitten. Auch vorgestellte Balkone können überwiegend innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden. Im südlichen Baufeld ist eine Überschreitung zugunsten von Balkonen mit maximal 2,00m Tiefe und 5,00m Breite möglich. Ausgenommen sind hiervon sind die obersten, zurückgesetzten Geschosse auf der Südseite. Hier sind durch das Zurückversetzen des Gebäudekörpers Dachterrassen möglich. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist außerdem ein zentraler Treppenausgang inkl. Aufzugsturm als Anbindung an die Tiefgarage zulässig. Für Tiefgaragengeschosse und Kellerräume sowie Nebenanlagen sind entsprechende Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen.

Es gilt die offene Bauweise. Für die Realisierung des Bauvorhabens und die Anordnung der Gebäudekörper mit entsprechender Dichte ist die Reduzierung des Abstandsflächen im südlichen Baufeld erforderlich. Die Reduzierung ist lediglich bei Abstandsflächen, die innerhalb des Baufelds zwischen den jeweiligen Gebäudekörpern zum Liegen kommen auf 0,3 zulässig. Zu den Nachbargrenzen ist der gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgegebene Faktor von 0,4 der Wandfläche einzuhalten.

6.4. Stellplätze

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage, einem Parkdeck oder in Garagengeschossen unterzubringen. Zusätzliche, ebenerdige Stellplätze sind sowohl als offene als auch überdachte Stellplätze im Plangebiet unzulässig.

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 über die Satzung der öffentlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) festgesetzt. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist auf die hervorragende Lage des Plangebiets und die Anbindung an den Nahverkehr zurückzuführen.

6.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen des östlich an das Plangebiet angrenzenden Mähringer Wegs. Zusätzlich zum bestehenden und zu erhaltenden Fußweg, welcher mit entsprechendem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt wird, sind keine privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich vorgesehen. Die fußläufige Anbindung der Gebäude erfolgt über private Fußwege.

6.6. Grünordnerische Festsetzungen

Vorrangiges Ziel ist es, einen angemessenen Ausgleich für die wegfallenden Bestandsbäume sowie die bisher bestehende Grünanlage zu schaffen. Der Baumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltenswert, steht dem geplanten Baukonzept überwiegend entgegen und wird daher abgesehen von einem erhaltenswerten Baum im Bereich des Quartiersplatzes vollständig überplant. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen weiter der Aufwertung des Wohnumfeld bzw. der Bereicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, der Verbesserung des Mikroklimas sowie dem Schutz der biologischen Vielfalt und der Förderung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahmen von Plätzen, Wegen und Zufahrten als Vegetationsfläche anzulegen. Für die Bepflanzung mit Bäumen wird eine Artenliste sowie ein Mindestmaß an unverdichtetem Wurzelraum vorgegeben, für die Verwendung von Sträuchern ist eine Empfehlungsliste gegeben. Die Terrassen, Wege, Hauszüge und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ziel der Festsetzung ist die Eingrenzung der Bodenversiegelung.

Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und Tiefgaragendecken sind mindestens extensiv zu begrünen. Die notwendige Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat richtet sich nach der jeweiligen Bepflanzung. Ausgenommen sind Flächen für technische Anlagen, befestigte Flächen, Fenster, Dachterrassen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. In diesen Bereichen sind alternativ zur extensiven Dachbegrünung Retentionsdächer zur Zwischenspeicherung von Regenwasser vorzusehen. Im Bereich von Dachterrassen kann auch hierauf verzichtet werden. Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad teilweise kompensiert und das Mikroklima - durch Verdunstungskälte im Sommer - verbessert. Da begrünte Dachflächen bzw. Retentionsdächer zudem Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert wieder abgeben, tragen sie auch zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

Durch die topographische Situation und die Hanglage treten die Außenwände möglicher Tiefgaragen- und Untergeschosse in Erscheinung. Diese sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die in den Festsetzungen aufgeführten Pflanzenarten sind als Beispiele zu verstehen, die konkrete Pflanzenauswahl bleibt dem Vorhabenträger überlassen. Diese Festsetzung erfolgt sowohl aus klimatischen und gestalterischen als auch aus Gründen der Biodiversität.

Pflanzgebot

Um die Durchgrünung zu fördern und die wegfallenden Grünstrukturen auszugleichen wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste 1-2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Mindestens 20% der zu pflanzenden Bäume müssen Bäume 1. Ordnung sein. Der zu erhaltende Bestandsbaum kann in der Berechnung be-

rücksichtigt werden. Die Festsetzung führt dazu, dass auf den beiden Wohnungsbaugrundstücken sechs Bäume zu pflanzen sind. Vor dem Hintergrund der geplanten Dichte, der notwendigen Erschließungsräume sowie der Unterbauung des Grundstücks ist eine höhere Anzahl an Baumpflanzungen auf den Flächen nicht umsetzbar. Mittels Strauchpflanzungen, Stauben, Gräsern sowie Kräuter- und Landschaftsrasen ist dennoch eine Eingrünung des Areals vorzusehen. Sowohl für Bäume als auch für Sträucher ist die Pflanzqualität festgesetzt. Zusätzlich zu den vorgegebenen bzw. empfohlenen Pflanzlisten ist die Verwendung von Streuobst sowie von besonders klimaresilienten, regionalen Arten möglich.

Freiflächengestaltungsplan

Neben der Neuanspflanzung groß- und kleinkroniger Bäume sollen verschiedenartige Pflanz-, Strauch- und Wiesenflächen angelegt werden. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan u.a. mit Darstellungen und Aussagen zur vorgesehenen Vegetation, Geländehöhen, Materialität und befestigten Flächen sowie Einfriedungen beizulegen.

Stadtklimatologie

Mit den vorbereitenden Untersuchungen für die Entwicklungen am Unteren Eselsberg wurde ein stadtklimatologisches Gutachten in Auftrag gegeben, aus welchem hervorgeht, dass es sich im Bereich des Plangebiets um einen gut durchlüfteten Raum handelt. Der vorgesehene Eingriff in den Bestand wird aus klimatischer Sicht in Bezug auf die Umgebung jedoch als nicht erheblich eingestuft. Die baulichen Veränderungen wirken sich klimatisch in erster Linie auf das Plangebiet selbst und nicht wesentlich auf das Umfeld aus. Einige Maßnahmen tragen gemäß Gutachten zu einer klimatischen Optimierung des Plangebietes bei und wurden im Rahmen der Bauleitplanung nach Möglichkeit berücksichtigt, weitere Maßnahmen sind in der Genehmigungsplanung des konkreten Bauvorhabens relevant.

6.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

6.8. Spezieller Artenschutz

Im Zuge der Potentialanalyse wurde bereits 2017 durch das Bio-Büro Schreiber eine erste Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tierarten durchgeführt. Die betroffene Teilfläche wurde damals bereits als strukturarm bewertet und in diesem Abschnitt des Untersuchungsraums konnten keine wertgebenden Arten nachgewiesen werden.

Die weitergehende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist erneut durch das Bio-Büro Schreiber erfolgt. Der Beurteilung nach sind alle Individuen und lokalen Populationen der vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen, sofern die üblichen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Auflagen umzusetzen:

Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit

Individuenbezogene Beeinträchtigungen von streng geschützten Vogelarten können dadurch ausgeschlossen werden, dass Gehölzrodungen oder Gehölzschnitt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen, sodass Individuen ausweichen oder abwandern können sowie keine Eier geschädigt werden. Ähnliches gilt für die Hütten, an/in denen Vögel brüten. In der Regel entspricht dieser Zeitraum dem in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Zeitraum Oktober bis Februar.

Kontrolle Kleingewässer vor Zerstörung und ggf. Umsetzen von Molchen

Die Verfüllung bzw. der Ausbau der beiden Gartenteiche bzw. -tümpel sollte im Winter erfolgen. Im Sommer zuvor sollte von einer fachlich qualifizierten Person geprüft werden, ob noch Tiere im Wasser sind; falls ja, sind sie einzufangen und in den größeren Teich in der Kleingartenanlage weiter westlich zu verbringen.

Vermeidung von Vogelschlag an Scheiben

Glasflächen ab einer Größe von 6m², freistehende, an Gebäuden angebaut oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.

Unter Berücksichtigung dieser Auflagen ist der Bebauungsplan durchführbar.

Weiter ist eine starke Durchgrünung des Gebiets anzustreben, um die Lebensraum- und Klimafunktionen zu stärken. Eine Begrünung der Gebäude, die voraussichtlich mit einer Holzfassade versehen werden, ist nur eingeschränkt möglich. Durch fassadenintegrierte Quartiere für Fledermaus, Mauersegler und Mehlschwalbe kann ein Beitrag für Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten geleistet werden. Die Umsetzungsmöglichkeiten sollte im Planungsprozess geprüft werden.

6.9. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen. Östlich des Plangebiets verläuft der Mähringer Weg mit den, in den Straßenbaukörper integrierten Bahngleisen der Straßenbahnlinie 2. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Straßenbahnausbau wurde 2014 eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der betriebsbedingten Schienenverkehrslärmeinwirkungen und Prüfung der Planung auf mögliche Ansprüche für schalltechnische Vorsorgemaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) durch das Ingenieurbüro Fritz GmbH erarbeitet. Aus der Untersuchung ging hervor, dass rechts und links der Trasse an Gebäude im allgemeinen Wohngebiet die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden. Das Plangebiet liegt somit innerhalb des mit Immissionskonflikten betroffenen Bereich.

Den Voruntersuchungen entsprechend wurde im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren das Büro Accon mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich im Plangebiet flächendeckende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind großflächig überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm, maßgeblich des Mähringer Wegs, umzusetzen sind.

Eine aktive Schallschutzmaßnahme kann aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung keinen Vollschutz bieten. Lediglich das Erdgeschoss bzw. die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche würden relevant davon profitieren. Eine Riegel- bzw. Blockrandbebauung in Verbindung mit einer Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an die lärmabgewandten Fassadenseiten des Mähringer Wegs wurde aus städtebaulich-gestalterischen Gründen verworfen.

Neben einer optimierten Grundrissorientierung muss der Schallschutz somit über Schalldämmmaß der Außenbauteile sichergestellt werden. Die im Gutachten ermittelten Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, die sich bereits aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg ergeben, sind zwingend zu beachten. In der Planzeichnung sind die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (nachts) nachrichtlich dargestellt. Weite Teile des Quartiers sind den Lärmpegelbereichen IV und V mit maßgeblichen Außenlärmpegeln zwischen 66 und 74 dB(A) zugeordnet. Am westlichen Quartiersrand liegt der maßgebliche Außenlärmpegel beginnend bei 62 dB(A) etwas niedriger, während im Osten auf einen maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) abzustellen ist. Im Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass Schlafräume an Fassaden, an denen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, mit fensterunabhängigen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen versehen werden müssen, sofern die Räume keine öffentbaren Fenster an der schallabgewandten Fassade mit Beurteilungspegel nicht über 50 dB(A) haben. Im WA 1 und WA 3 müssen Außenwohnbereiche an den lärmzugewandten Fassaden außerdem baulich eingehaust werden. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg" der Stadt Ulm" mit Datum 08.04.2025 entnommen werden.

Im Rahmen des Straßenbahnausbaus wurde 2014 auch eine erschütterungstechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Einwirkungen durch schienenverkehrsinduzierte Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf Menschen in Gebäuden durch das Ingenieurbüro Fritz GmbH durchgeführt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass im geraden Streckenabschnitt des Mähringer Wegs, an welchem sich das Plangebiet befindet, aufgrund des mindestens 8 m betragenen Abstands zur schutzbedürftigen Bebauung keine über den Standardoberbau hinausgehenden erschütterungsmindernden Maßnahmen erforderlich sind. Der Sachverhalt und die prognostizierte Konfliktfreiheit wurde unter anderem durch das exemplarisch vermessene Gebäude Landfriedbühl 20 bestätigt. Das Gebäude Landfriedbühl 20 befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets, die schutzwürdige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs hält einen Mindestabstand von 8 m zur Straßenbahnschiene ein.

In der Abwägung zwischen dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Schaffung von bezahlbarem innerstädtischen Wohnraum werden die Auswirkungen entsprechend als vertretbar eingestuft.

6.10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebiets ist nach Abstimmung mit den Stadtwerken Ulm eine Trafostation im Geltungsbereich vorgesehen. Der Standort der Trafostation ist Bestandteil des Bebauungsplans und wurde der Abstimmung entsprechend festgesetzt. Weiter wird das Plangebiet an die Fernwärme Ulm angeschlossen. Der Anschluss erfolgt über eine städtische Fläche im Südwesten des Plangebiets.

6.11. Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und anzuwenden (DVGW-Merkblatt DWA-A-138, "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LfU 2005).

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und an die Kanalisation angeschlossen, dies erfolgt erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten im Plangebiet. Seitens der Entsorgungsbetriebe wurde eine maximale Drosselabflussspende und somit eine Einleitbeschränkung definiert sowie auf entsprechende Rückhalteräume und Drosselorgane auf den privaten Grundstücken hingewiesen.

Im Planungskonzept ist die Ausführung der Flachdächer als Retentionsdächer vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen der Planungsvertiefung geprüft. Auf Grund der verdichteten Bebauung sowie der topographischen Situation ergeben sich wenige Möglichkeiten für oberirdische Rückhalteräume in den Grünflächen.

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

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

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

6.12. Altlasten

Nördlich den Plangebiets liegt das Flurstück 1527, Gemarkung Ulm. Dieses Flurstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort AS Mähringer Weg, Tankstelle (Flächen Nr. 03465-000) erfasst. Im Zuge der Neubebauung auf diesem Grundstück wurde im Jahr 2014 eine technische Untergrunderkundung durch TÜV Süd im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf umweltrelevante Kontaminationen des Bodens, die über nutzungstypische und bauepochentypische Verunreinigungen hinausgehen. Die Altablagerung ist mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet. Weitere Altlasten im Bereich des Plangebiets sind nicht bekannt, von einer Belastung ist nicht auszugehen.

6.13. Kampfmittel

Das gesamte Gelände wurde im II. Weltkrieg stark bombardiert. Eine Untersuchung auf Kampfmittel wurde seitens der Projektentwicklung beauftragt. Die Auswertung hat den Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln bestätigt und es ist davon auszugehen, dass Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Es ist vorgesehen nähere technische Untersuchungen im Rahmen der Realisierung vorzunehmen und die Tiefbauarbeiten werden von einem entsprechenden Fachbüro begleitet.

6.14. Geotechnik / Bodenschutz

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen.

Beim Umgang mit Boden im Sinne der BBodSchV sind zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen (BBodSchV § 3) die Vorsorgeanforderungen (BBodSchV § 4) zu beachten.

Bei temporären oder dauerhaften Eingriffen in die durchwurzelbare Bodenschicht, den Ober- oder Unterboden auf einer Fläche von mehr als 0,3 ha, ist zum Erhalt des guten Zustands des Bodens eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorzusehen (§ 4 BBodSchV). Dies beinhaltet auch die Vorlage eines Bodenschutzkonzepts (BSK) nach DIN 19639. Für verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Erschließung) sind die Unterlagen 6 Wochen vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen, für andere Baumaßnahmen sind die Unterlagen zusammen mit den Planunterlagen einzureichen.

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, § 7 und § 8). Für den Einbau von Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

6.15. Erdmassenausgleich / Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass durch Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus die anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG vorzusehen. Aufgrund der begrenzten Planbereichsgröße, der vorhandenen Erschließung sowie der notwendigen Tiefgarage können die Aushubmassen nur zu einem kleinen Teil vor Ort wiederverwendet werden. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.

Fallen mehr als 500 m³ Bodenaushub an, ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Die geplanten Wiederverwertungsstellen, insbesondere Verwertungen in/unter technischen Bauwerken, sind genau anzugeben.

6.16. Örtliche Bauvorschriften

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

Vor dem Hintergrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Radverkehrsnetz ist in den örtlichen Bauvorschriften die Reduzierung des, durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgegebenen Stellplatzschlüssels auf den Wert 0,8 (Stp./WE) verankert.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich in Form von lebendigen Gehölzhecken mit dahinterliegenden Maschendraht- und Stabmattenzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,20m zugelassen. Die Festsetzung dient baugestalterischen sowie grünordnerischen Absichten und verfolgt das Ziel einer durchgrünten Wohnanlage. In Anlehnung an die neu entstandenen Wohnungsbauprojekte nördlich und südlich des Plangebiets sowie einer effizienten Nutzung der Gebäude wird die zulässige Dachform im Plangebiet auf Flachdächer beschränkt.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 5.965 m²

- Wohnbaufläche: ca. 5.930 m²

davon: Geh- und Leitungsrecht ca. 221,40 m²

- Fläche für Versorgungsanlagen: ca. 34,55 m²

- Öffentliche Verkehrsfläche. ca. 0 m²

7.2. Kostenangaben

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Ulm keine Kosten. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich