

Stadt Ulm  
Beschlussvorlage



Planbe- reich	Plan Nr.
161	43

Stadt Ulm      Stadtteil Söflingen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

"Am Hermannsgarten"

Begründung

Ulm, den 20.10.2025

Bearbeitung:

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

# Inhalt

1. Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2. Bebauungsplangebiet .....	5
2.1. Lage und Größe .....	5
2.2. Bestand und Umgebung .....	5
3. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen .....	6
3.1. Regionalplan .....	6
3.2. Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.3. Bebauungspläne .....	7
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	8
5. Verfahren nach § 13a BauGB .....	9
6. Städtebauliches Konzept .....	9
6.1. Allgemeine Ziele .....	9
6.2. Bauungs- und Freiraumkonzept .....	10
6.3. Erschließungs- und Mobilitätskonzept .....	11
6.4. Nachhaltigkeit .....	11
7. Planinhalte, Festsetzungen .....	11
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	13
7.5. Öffentliche Verkehrsfläche .....	13
7.6. Öffentliche Grünfläche .....	14
7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
7.8. Mit Rechten zu belastende Flächen .....	15
7.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
7.10. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm .....	15
8. Örtliche Bauvorschriften .....	16
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	16
8.2. Werbeanlagen .....	16
8.3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke .....	16
8.4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	17
9. Umweltbelange .....	17
9.1. Verfahren nach § 13a BauGB .....	17
9.2. Beschreibung des Vorhabens, Nutzungsänderungen .....	17
9.2.1. Ausgangslage .....	17
9.2.2. Ehemalige Nutzung (Vorbelastung) .....	18
9.2.3. Ist-Zustand (Realnutzung) .....	19
9.2.4. Geplanter Zustand .....	20
9.2.5. Zusammenfassung wesentlicher Nutzungsänderungen .....	20
9.3. Schutzstatus .....	21
9.3.1. "Natura 2000"- Schutzgebiete .....	21

9.3.2. Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope.....	21
9.3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser .....	23
9.3.4. Artenschutz .....	23
9.4. Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung .....	24
9.4.1. Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	24
9.4.2. Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt .....	25
9.4.3. Fläche und Boden .....	26
9.4.4. Wasser .....	27
9.4.5. Klima/ Luft.....	29
9.4.6. Landschaft (Stadtbild/Erholung).....	30
9.4.7. Kultur- und sonstige Sachgüter .....	30
9.5. Zusammenfassung Maßnahmen .....	31
10. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel .....	31
11. Verkehrsuntersuchung .....	32
12. Schallimmission.....	33
13. Ver- und Entsorgung.....	33
14. Planverwirklichung .....	34
15. Planungsdaten Flächenbilanz.....	34

## 1. Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

Grundlage für die Entwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" bildet der Masterplan Kuhberg. Am 17.02.2009 nahm der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den Bericht zum Masterplan Kuhberg zur Kenntnis (GD 016/09). Anvisiert wurde hier die Entwicklung von Geschosswohnungsbau. In der Wohnungsdebatte 2019 Teil 2, die am 16.10.2019 durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde, ist die Fläche als Entwicklungsprojekt benannt, das in einem Zeitraum bis 2025 umgesetzt werden soll. Die Fläche ist weiterhin in den Papieren zur Wohnungsdebatte <2022> und Wohnungsdebatte <2024> enthalten und soll zeitnah umgesetzt werden.

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

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

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

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

Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann das vorliegende Wettbewerbsergebnis nicht umgesetzt werden. Die Vorhabenträgerin (Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH) hat daher bei der Stadt Ulm die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

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

## **2.       Bebauungsplangebiet**

### **2.1.     Lage und Größe**

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

Es wird im Wesentlichen begrenzt

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1640 und 1642 sowie das teilweise das Flurstück Nr. 1640/1 mit einer Gesamtfläche von 2,75 ha und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 20.10.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### **2.2.     Bestand und Umgebung**

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

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

Die umgebende Bebauung weist eine gewisse Heterogenität auf. Im Nordwesten besteht ein Kleingartengebiet mit randlich angeordneten kleinteiligen Geschirrhütten, während im Nordosten ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau (mit Flachdach) unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Östlich der Köllestraße erstreckt sich eine Siedlung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Reihenhausbauung (mit Satteldach) randlich wiederum eingefasst durch fünfgeschossige Wohngebäude mit Flachdach. Das

südlich angrenzende Schulzentrum ist durch ein charakteristisches Bauensemble, bestehend aus drei- bis viergeschossigen, pavillonartig angeordneten Gebäuden, geprägt. Westlich davon liegt der Hermannsgarten, eine ehemals städtische Obstplantage, die vom BUND Ulm Mitte der 1990er Jahre in Obhut genommen wurde. Diese wurde nach und nach in eine artenreiche Streuobstwiese umgewandelt. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Grünzug entlang der Hasensteige.



Abbildung 1: Ausschnitt Kartendienst LUBW, <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de>, abgerufen am 14.05.2025

### 3. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

#### 3.1. Regionalplan

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

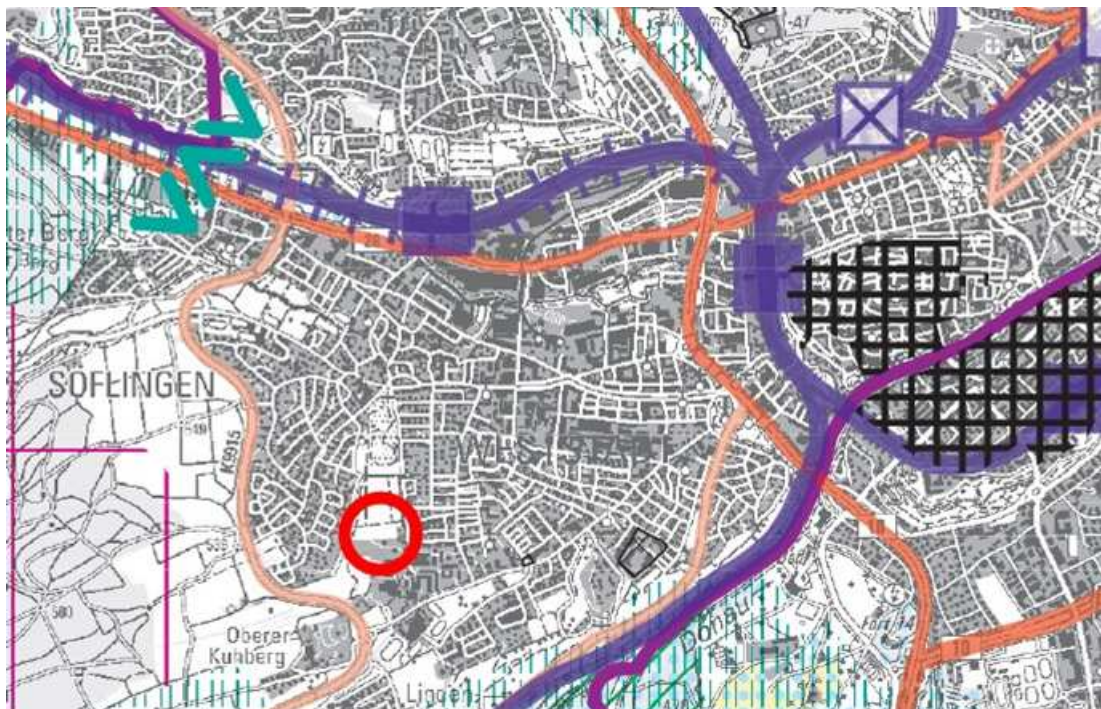


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan – Regionalverband Donau-Iller 2023

### 3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

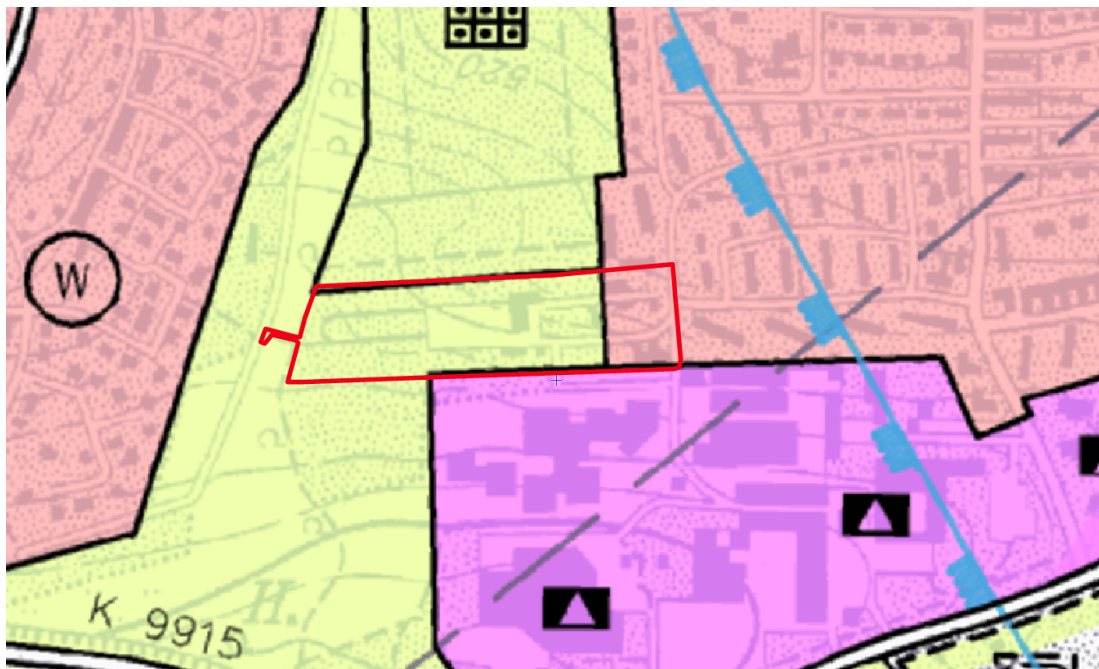


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm, 16.09.2010

### 3.3. Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des seit dem 26.08.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes 161.37 „Hasensteige-Sterntalerweg“. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Planungsgebietes eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Zulässig sind lediglich der Landwirtschaft zugeordnete eingeschossige Wohn- und Betriebsgebäude.

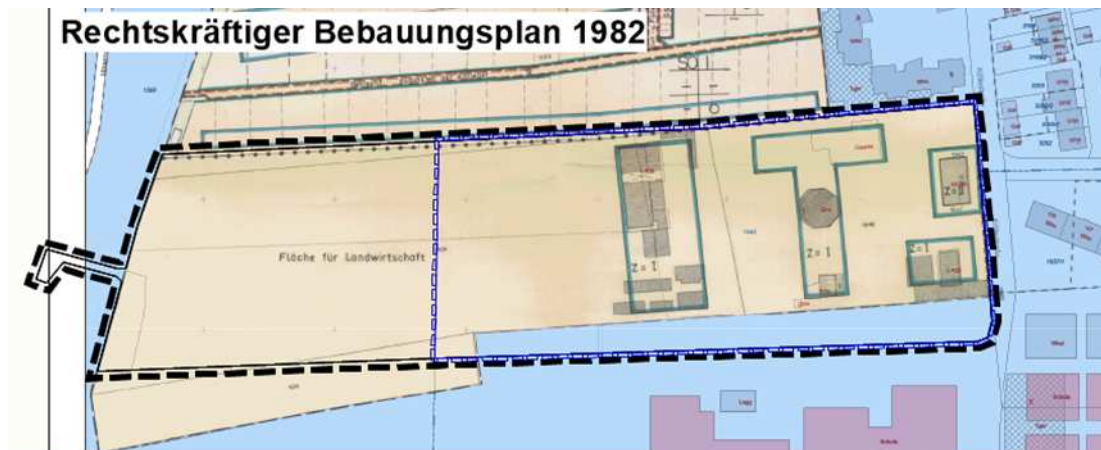


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Hasensteige-Sterntalerweg“

Für den südöstlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 148-2-07 " Nördl. des Egginger Wegs (Schulzentrum Kuhberg)", rechtsverbindlich seit 26.07.1976. Entlang der südlichen Grenze ist ein Baufenster festgesetzt. Für den westlichen Teil des Plangebiets gilt die Bauverbotsfläche des Bebauungsplans 161-0-13 "Auf der Breite", rechtsverbindlich seit 14.02.1955 (ohne Abbildung).

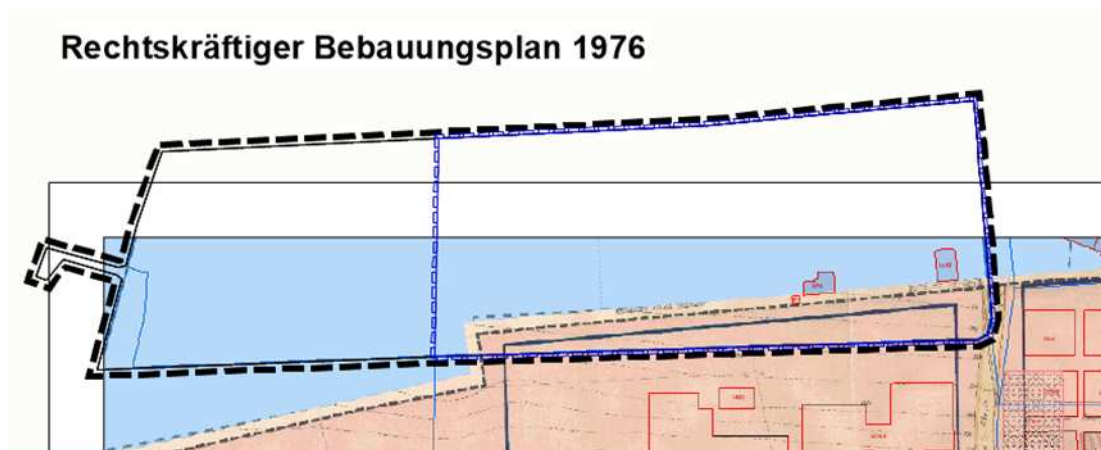


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Nördl. des Egginger Wegs (Schulzentrum Kuhberg)“

#### 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil und Begründung)
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP (Projektpläne)

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

Das geplante Vorhabengrundstück (Flst. Nr. 1642, Flst. Nr. 1640 teilweise) umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 20.10.2025 mit einem blauen, unterbrochenen Band umgrenzt. Dies entspricht auch der Abgrenzung des künftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH wurde von der Stadt Ulm für das Vorhaben-

grundstück eine Kaufoption eingeräumt. Ein Antrag der Vorhabenträgerin (Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vor.

Einbezogen in die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die westliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1640 sowie teilweise das Flst. Nr. 1640/1 und Flst. Nr. 1592 mit einer Größe von ca. 0,9 ha, die künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Zwischen der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin wird im weiteren Verfahren ein Vertrag erstellt, der u.a. die Kostenübernahme für das BP-Verfahren und die Erstellung der erforderlichen Gutachten regelt. Ferner ist bis zum Satzungsbeschluss für das Grundstück der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abzuschließen.

## **5. Verfahren nach § 13a BauGB**

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

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von ca. 18.000 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4, unter Annahme eines Allgemeinen Wohngebiets liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB bei ca. 7.200 m<sup>2</sup>. Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

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

## **6. Städtebauliches Konzept**

### **6.1. Allgemeine Ziele**

Am Kuhberg sollen bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Ulmer Bevölkerung sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen.

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

soll für ein modernes, nachhaltiges und sozial integratives Stadtquartier stehen, welches sich durch aufgelockerte Blockstrukturen harmonisch in die umgebende grüne Landschaft und angrenzende Bebauung integriert.

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

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Quartiers "Am Hermannsgarten" und des sich abzeichnenden öffentlichen Interesses an dem Projekt hat am 24.10.2024 im Rahmen der Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten" eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft in der Aula der Robert-Bosch-Schule stattgefunden. Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, der UWS, das beauftragte Architekturbüro, Mitglieder des Gemeinderates, der Bürgerinitiative, des BUNDS und interessierte Bürger nahmen an der Veranstaltung teil. Die Themen Städtebau, Dichtewerte, die Baustellenlogistik und die Themen Verkehr und Erschließung sowie der Umgang im Starkregenfall innerhalb des Planungsgebietes wurden angesprochen.

Die Vorhabenträgerin (UWS) und die Stadtverwaltung wird weiterhin mit allen Beteiligten in Kontakt bleiben. Im Bauleitplanverfahren und darüber hinaus wird es die Möglichkeit geben, dass die Bürgerinnen und Bürger sich beteiligen können.

## **6.2. Bebauungs- und Freiraumkonzept**

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

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

Die Schaffung qualitativ hochwertiger öffentlicher Begegnungsorte ermöglicht und unterstützt die Bildung von Nachbarschaften. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Spielplätze, Gemeinschaftsgärten oder Treffpunkte bieten Aufenthalts- und Erholungsräume, steigern die Lebensqualität und fördern das soziale Miteinander. Die Durchlässigkeit und allgemeine Zugänglichkeit dieser Räume fördern die Nutzung und beleben das Quartier. Das Bestandsgebäude an der Köllestraße wird in der Planung berücksichtigt und kann damit bis 2029 erhalten bleiben. Die Erschließung der Tiefgarage kann während der Übergangsphase im Bereich der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen.

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

### **6.3. Erschließungs- und Mobilitätskonzept**

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

Fahrradabstellplätze werden dezentral mit entsprechenden Lademöglichkeiten sowohl im Erdgeschoss, in den Eingangsbereichen, als auch im Untergeschoss (Keller) angeboten. Der Anlieferverkehr sowie der Hol- und Bring-Verkehr, welcher durch den Betrieb der Kindertageseinrichtung verursacht wird, kann direkt über die Köllestraße abgewickelt werden. Zudem wird eine Aufstellfläche für Abfallbehälter mit direktem Anschluss an die Köllestraße im Norden des Quartiers vorgesehen. Das Quartiersinnere ist damit Kfz-freier, attraktiver Spiel- und Aufenthaltsbereich. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich unterhalb der Kindertageseinrichtung eine Quartiersgarage, welche zu einer weiteren Reduzierung der unterbauten Flächen beiträgt.

### **6.4. Nachhaltigkeit**

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

Photovoltaikanlagen ermöglichen durch einen direkten Stromverbrauch im Quartier eine wirtschaftliche Nutzung der Sonnenenergie. Stromüberschüsse können in das Netz eingespeist werden. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmedämmend ausgeführt werden, um den Energieverlust durch Wände, Fenster und Dächer zu minimieren. Die Verwendung von nachhaltig produzierten Materialien könnte eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft unterstützen und dazu beitragen den ökologischen Fußabdruck weiter zu verringern. Die teilweise Begrünung von Dächern trägt nicht nur zur Verbesserung der Luftqualität bei, sondern dient auch der Regenwasserrückhaltung, reduzieren den städtischen Wärmeinsel-Effekt und fördern die Artenvielfalt.

## **7. Planinhalte, Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum sowie der Versorgung des Plangebiets und seiner Umgebung mit einem Angebot für Kinderbetreuung. Zusätzlich wird eine Quartiersgarage errichtet, die auch den angrenzenden Quartieren zur Nutzung angeboten werden kann. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderliche und der Wohnnutzung dienende Nutzungen zugelassen bzw. ausnahmsweise zugelassen. Hierzu zählen insbesondere Läden zur Versorgung des Gebiets, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Sowohl die allgemeinen als auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen tragen in städtebaulicher Hinsicht zur positiven Entwicklung des Gebiets bei.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im WA gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der ggf. damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen. Diese genannten Nutzungen werden auch ausgeschlossen, um keine konkurrierende Lage zum Ortszentrum Söflingen zu erzeugen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet verwirklicht werden.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OKmax) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte OKmax begrenzt in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl sowie der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) die künftigen Gebäudevolumen und sichert die Einbindung in die vorhandene Topografie sowie die vorhandene Umgebungsbebauung.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung des Projektes entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Vorgabe der BauNVO gebunden. Trotzdem sind die Vorgaben der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Rahmen der Planung und zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit zu berücksichtigen.

Auf dem ca. 17.733 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück ergibt sich im VEP eine überbaute Fläche von ca. 5.689 m<sup>2</sup> sowie eine Geschossfläche von ca. 21.200 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 1,24 entspricht.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,2 sind somit in Bezug auf die GRZ unterschritten und in Bezug auf die GFZ geringfügig überschritten. Die zulässige Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB wird bis zu einer GRZ 0,8 erhöht.

Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstücks für die Unterbringung der geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zu ermöglichen.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist zudem erforderlich, um die an dieser Stelle gewünschte städtebauliche Dichte zu erzielen und die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes zu ermöglichen und damit dringend erforderlichen Wohnraum, insbesondere auch in Form von Mehrfamilienhäusern, schaffen zu können.

Durch die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GFZ) sowie mit der Überschreitung der GRZ -Werte unter Mitrechnung der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO sind keine erheblich negativen Auswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt vor allem die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem Teile der Dachflächen der obersten Geschosse der Flachdächer eine Begrünung erhalten und die unterbauten Flächen erdüberdeckt und zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen

Der westliche Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine langfristig unverbaubare Naherholungsfläche in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung gesichert.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung wird in unterirdischen Garagen nachgewiesen. Die Ausnutzung der Fläche des Plangebiets ist zudem aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

### **7.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten (Erker) und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Festsetzungen in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit den geplanten Baukörpern entsprechend auf die Umgebungsbebauung und die von der Stadt Ulm formulierten städtebaulichen Ziele reagiert.

### **7.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen erlauben die Verwirklichung von der Hauptnutzung dienenden Stellplätze, Fahrradstellplätze, Überdachungen, gemeinschaftliche Müllauffstellflächen zum Zeitpunkt der Abholung sowie Energieversorgungsanlagen (Trafostationen). Die Gestaltung des Freiraums mit einer ansprechenden Aufenthaltsqualität durch Ordnung der Nebenanlagen, entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet.

### **7.5. Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung und der privaten Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Optimierung der Erschließung des Plangebiets entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Plangebiet wird als autofreies Quartier entwickelt. Die Planung legt den Fokus darauf, den Fuß- und Radverkehr durch eine planungsrechtlich gesicherte Wegeführung insbesondere zur Hasensteige attraktiv und nutzerfreundlich zu gestalten und das Quartier mit seiner direkten Nachbarschaft eng zu vernetzen.

#### Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu/ von Tiefgaragen

Die Festsetzung sichert einen sicheren Verkehrsfluss entlang der Köllestraße. Darüber hinaus können durch die Verortung des Ein-/ und Ausfahrtsbereichs Störungen für angrenzende Nutzungen minimiert werden.

### **7.6. Öffentliche Grünfläche**

#### Öffentliche Grünfläche öGr – Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient dazu, den Übergang von der künftigen Bebauung hin zum westlich gelegenen Naherholungsraum entlang der Hasensteige zu sichern. Die auf Grundlage des geplanten Bebauungsplans zugelassenen Nutzungen innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sollen eine flexible Bepflanzung des Grünraums und eine vielfältige, erlebnisreiche Gestaltung ermöglichen.

#### Öffentliche Grünfläche öGr – Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“

Ergänzend soll innerhalb dieser Fläche die Möglichkeit für einen Kinderspielplatz geschaffen werden, als sozialer Treffpunkt und mit dem Ziel für ein kinder- und familienfreundliches Umfeld.

### **7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Festsetzungen der Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient, wie auch die teilweise Begrünung von Flachdächern, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so reduziert werden.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem jeweiligen Baugrundstück soll eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet gesichert werden.

#### Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

In der Planzeichnung werden Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser abgegrenzt. Die Festsetzung dient wie auch die teilweise Begrünung von Flachdächern und der festgesetzten Verwendung von versickerungsaktiven Belägen, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so reduziert werden.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- naturschutzfachliche Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm vom 25.03.2025.

Die Untersuchungen können zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

- V1 Gehölzrodung, Baufeldfreimachung und Abbruch außerhalb der Vogelbrutzeit
- V2 Vermeidung von Vogelschlag an Scheiben
- V3 Anforderungen an die Außenbeleuchtung
- V4 Abbruch von Bestandsgebäuden

## **7.8. Mit Rechten zu belastende Flächen**

Die in der Planzeichnung mit GR/FR gekennzeichneten Flächen dienen der öffentlich nutzbaren Durchwegung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

## **7.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG 1)

Die Neupflanzungen von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkungen der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Umfeld für die Bewohner gesichert.

### Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 2)

Die Festsetzung zur teilweisen Begrünung von Dachflächen der Hauptbaukörper dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die teilweise begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund diverser technischer Dachaufbauten, wie der Attika, Rauch-/ Wärmeabzugsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine vollständige Begrünung der Dächer nicht möglich. Dass die genannten Elemente von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind, ermöglicht eine Integration von Begrünungselementen, unter Beachtung der bautechnischen Umsetzbarkeit und der Anforderungen an die Gebäudetechnik.

### Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (PFG 3)

Die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Das Ziel der Festsetzungen ist es den Belangen des Klimaschutzes und den Belangen des Naturschutzes sowie dem Ziel einer wirtschaftlichen Bauweise gleichermaßen gerecht zu werden und dabei das Baugebiet mit ausreichend klimatisch wirksamen Grünflächen zu versorgen.

## **7.10. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Der nordöstliche Randbereich des Plangebietes ist durch Verkehrslärm insbesondere ausgehend von der Köllestraße vorbelastet.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird daher festgesetzt, dass die notwendige Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts sind bei schutzschutzbedürftigen Räumen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade mit nächtlichen Schallimmissionen  $\leq 45$  dB(A) verfügt. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Gesundheit und des Wohlbefindens der künftigen Bewohner des Plangebietes.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen den baugestalterischen Absichten der Stadt Ulm für das neue Quartier „Am Hermannsgarten“ unter Berücksichtigung der Interessen der Vorhabenträgerin.

### **8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachform und Dachgestaltung

Die unmittelbar anschließende Umgebungsbebauung besteht nahezu ausschließlich aus Gebäuden mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Dächern. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelte Dachform trägt damit dem Ortsbild in der Umgebung Rechnung und greift dieses auf. Es wird beabsichtigt, das gesamte Quartier mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zu gestalten. Ziel ist eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum zu ermöglichen. Zugleich werden dadurch eine sowohl aus ökologischen als auch aus ortsgestalterischen Gründen gewünschte Dachbegrünung sowie retentionsfähige Dächer, soweit nicht bereits zur Energiegewinnung genutzt, ermöglicht.

### **8.2. Werbeanlagen**

Die Beschränkung bzw. die Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, insbesondere in Bezug auf die umgebenden Straßenräume und die Lage am Siedlungsrand mit entsprechender Fernwirkung aus.

### **8.3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen bebauter Grundstücke**

Es werden Vorschriften zur allgemeinen Gestaltung der unbebauten Freiflächen getroffen um eine harmonische und durchgrünte Freiraumstruktur zu ermöglichen. Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus ortsgestalterischen Gründen wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt festgeschrieben, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das bestehende Gelände zu sichern.

## **8.4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

### Verkürzung der Abstandsflächen

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der Abstandsflächen entlang den mit TA gekennzeichneten Baugrenzen auf 0,3 der Wandhöhe festgesetzt.

Der anhaltende Bedarf an „bezahlbarem“ Wohnraum sowie der schonende Umgang mit der Ressource Boden erfordern die Entwicklung von verdichteten Wohnformen mit geringem Flächenverbrauch. Darüber hinaus befinden sich Naherholungsflächen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Auf Grund der direkten Anbindung an die Naherholungsflächen sowie die bestehende verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung, weist das Planungsgebiet eine hohe Eignung für eine verdichtete Wohnnutzung auf.

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

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brand-schutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarliche Belange gewahrt bleiben.

Die Verkürzungen betreffen ausnahmslos das Innenverhältnis der geplanten Neubebauung. Zur bestehenden Nachbarbebauung werden die Abstände für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Landesbauordnung vollständig eingehalten. Die unverbaubaren, begrünten Innenbereiche sichern darüber hinaus, trotz partieller Verkürzungen der Abstandsflächen, eine hohe Wohnqualität. Die Verminderung unterschreitet darüber hinaus nicht den Wert von 0,2 der Wandhöhe, was dem Mindestabstand in einem Urbanen Gebiet (MU) entspricht. Innerhalb eines MU stellt das Wohnen regelmäßig eine wesentliche Nutzung dar.

## **9. Umweltbelange**

### **9.1. Verfahren nach § 13a BauGB**

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

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

### **9.2. Beschreibung des Vorhabens, Nutzungsänderungen**

#### **9.2.1. Ausgangslage**

Um die Belange der Umwelt für ein Vorhaben darzustellen und abzuwägen, werden in der Regel die Flächennutzung des Ausgangszustands und des Planungszustands gegen-

übergestellt und daraus die Nutzungsänderungen bzw. Wirkungen ermittelt. Bei Vorhaben im Innenbereich – wie im vorliegenden Fall – sind für den Ausgangszustand verschiedene Szenarien gegeben: die ehemalige Nutzung, der rechtskräftige Bebauungsplanzustand sowie der Ist-Zustand in der Realnutzung. Nachfolgend werden alle drei Ausgangszustände beschrieben. Relevant für die Umweltbelange im Sinne einer Wirkungsanalyse ist dabei insbesondere der rechtskräftige Bebauungsplan (Rechtszustand – siehe hierzu 3.3). Die ehemalige Nutzung und die Realnutzung sind insbesondere im Hinblick auf allgemeine Vorbelastungen, Altlasten, Bodenmanagement und den Artenschutz zu berücksichtigen.

Die Umweltbelange werden für den Teilbereich VEP (Vorhabens- und Erschließungsplan) und den Teilbereich Öffentliche Grünfläche dargestellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gesamten Geltungsbereich (Teilbereich VEP + Öffentliche Grünfläche).

#### 9.2.2. Ehemalige Nutzung (Vorbelastung)

Im Bereich des Plangebiets befanden sich bis zum Jahr 2018/2019 verschiedene Garten- und Landschaftsbaubetriebe. Das Plangebiet lässt sich dabei grob in drei Hauptnutzungsbereiche einteilen (vgl. Abbildung 6, Luftbild 2017).

Der östliche Teil (Teilbereich VEP) setzt sich kleinräumig aus einer Vielzahl von Gebäuden, darunter die Wohnhäuser Köllestr. Nr. 52 und Nr. 54, Gartenhäuser, Gewächshäuser und kleine Lagerhallen zusammen, die durch ein Wegenetz miteinander verbunden sind. Auf den Freiflächen finden sich Beete aber auch zahlreiche Baumbestände. Das Wohngebäude Köllestraße 52 wurde ehemals auch als Motorradwerkstatt genutzt.

Im mittleren Teil (Teilbereich VEP) dominieren ein großer asphaltierter Platz und eine Halle. Beide werden als Betriebs- und Lagergelände für Maschinen und Baustoffe genutzt. Der südliche Bereich ist mit Gehölzen bestanden.

Der westliche Teil (Teilbereich Öffentliche Grünfläche) wurde in den 1960er Jahren noch landwirtschaftlich als Acker genutzt. Seit den 1970er Jahren ist er Teil des Gärtnereigeländes und wurde durch ein Wegenetz erschlossen. In den letzten Betriebsjahren diente die Fläche insbesondere als Lagerfläche für offene Schüttgüter. Die Fläche war teilweise mit Gehölzen bestanden. Die Wegeanbindung nach Westen ist befestigt.

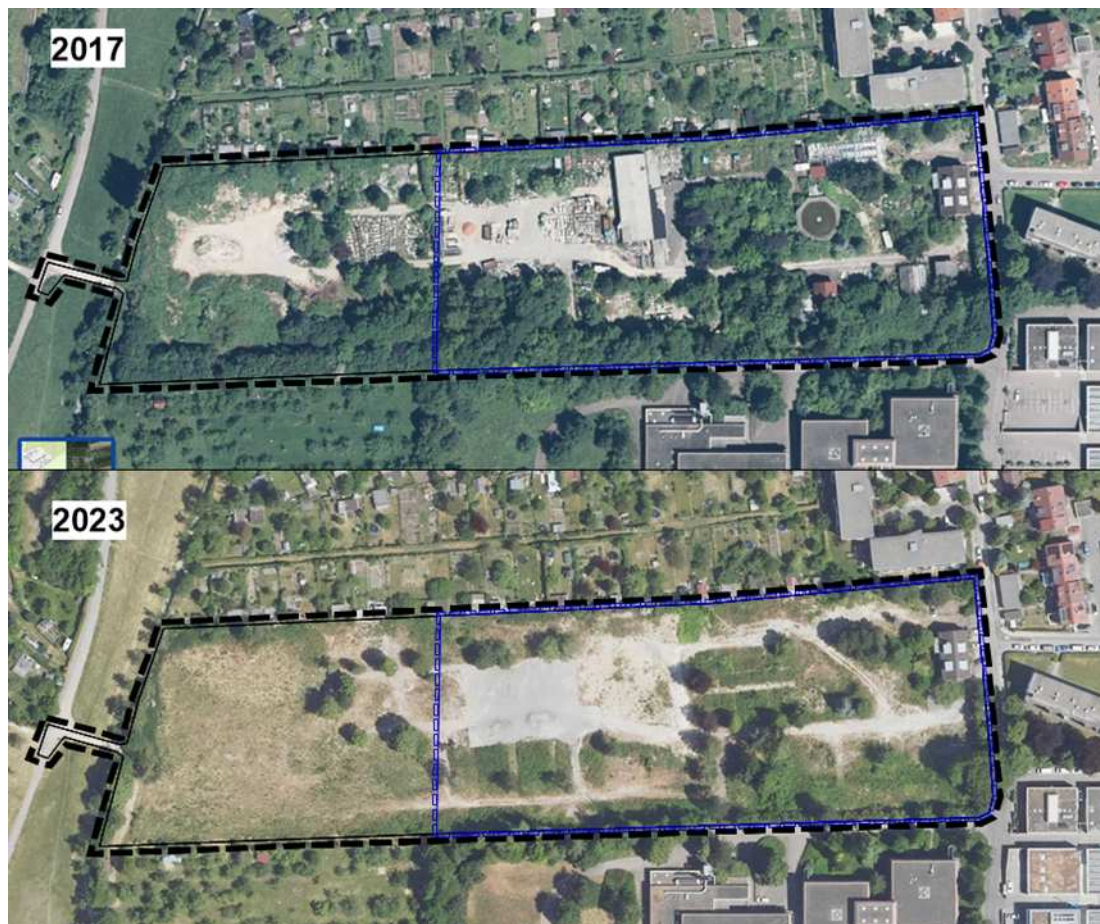


Abbildung 6: Ehemalige Nutzung 2017 (oben, Digitaler Luftbildatlas LGL Bildflug 2017) und Aktuelle Nutzung (unten, Luftbilder Bildflug 2023, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

### 9.2.3. Ist-Zustand (Realnutzung)

In den Jahren 2020 bis 2022 wurde nahezu das gesamte Gelände geräumt. Mit Ausnahme des Wohnhauses Köllestraße 52 wurden bereits alle Gebäude, Hallen und Gewächshäuser rückgebaut. Auf dem Gelände fanden dazu umfangreiche Erdbewegungen und teilweise Rodungen statt. Die im Teilbereich Öffentliche Grünfläche gelagerten Materialien wurden eingeschoben und planiert.

In der Realnutzung hat sich im Teilbereich Öffentliche Grünfläche inzwischen eine überwiegend grasreiche Ruderalvegetation entwickelt, stellenweise mit Disteln, einzelnen Binsen, Weidenaufwuchs und Rainfarn. Lediglich im Osten der Teilbereich Öffentliche Grünfläche sind noch wenige Wegeflächen asphaltiert. In diesem Bereich und in den Randbereichen im Norden und Westen sind größere Einzelgehölze vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um standortheimische Arten wie z. B. Linde, Ahorn, Traubenkirsche, Hartriegel sowie eine stattliche Weide. Vereinzelt sind auch standortfremde Bäume wie Robinie, Rosskastanie und Thuja bzw. durchgewachsene Thujahecken vorhanden. Am westlichen Rand befindet sich zudem eine Benjeshecke und Brombeergebüsch.

Im Teilbereich VEP handelt es sich in der Realnutzung um ein mit geschotterten Wegen und Flächen sowie mit parkartigen alten Bäumen durchsetztes ruderales Gelände. Im westlichen Teil liegt ein großer asphaltierter Platz, an der Köllestraße befindet sich ein Wohnhaus. Bei den Parkbäumen handelt es sich u.a. mehrere Kiefern, Hängebuchen, Blutbuchen sowie um jeweils u.a. einen einzelnen Ahorn, Hainbuche, Buche, Robinie,

Walnuss, Kastanie, Mammutbaum. Die Schotterflächen sind zum Teil lückig mit Ruderalvegetation bewachsen, am nördlichen Rand von Teilbereich VEP haben sich größere Bestände mit Staudenknöterich ausgebildet. Die Böschung im südlichen Bereich ist teilweise mit Brombeeren bewachsen. Im Süden zum angrenzenden Schulgelände befinden sich im Grenzbereich heckenartige Bestände gemischt aus Thuja und heimischen Gehölzen.

Im Teilbereich VEP sind in der Realnutzung ca. 40-50% der Flächen versiegelt oder geschottert, davon mindestens ca. 10% vollversiegelt (Platz und Gebäude). Im Teilbereich Öffentliche Grünfläche sind ca. 5% versiegelt oder geschottert.

#### 9.2.4. Geplanter Zustand

In der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 20.10.2025 sind im Teilbereich VEP ca. 40% der Fläche als Baufenster ausgewiesen. Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind dabei mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachränder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie Flächen unter Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie. Auf weiteren ca. 40 % der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig. Nicht überbaute Flächen der Tiefgarage sind dabei mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Erdüberdeckung auf mindestens 60 cm vorzunehmen. Wege und Zufahrten sind mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Im Norden sind Flächen zur Rückhaltung von Oberflächengewässer ausgewiesen, sie sind als Grünflächen herzustellen. Mindestens 20% der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbleiben als Freiflächen. Es ist ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Im Bebauungsplanentwurf sind im Teilbereich Öffentliche Grünfläche ca. 5% öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung sowie ca. 95% öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz bzw. Parkanlage vorgesehen. Der südliche Bereich von Teilbereich Öffentliche Grünfläche dient zudem zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind je nach Zweckbestimmungen Nutzungen zugelassen, die kleinflächige Versiegelungen oder Teilversiegelungen von Flächen bedingen, z. B. Wege, Plätze und Sitzbereiche, Kinderspielflächen, Beleuchtungen, Überdachungen in untergeordneter Form oder technische Einrichtungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Des Weiteren sind Strauch- und Baumpflanzungen und tlw. solidarische Landwirtschaft zulässig.

#### 9.2.5. Zusammenfassung wesentlicher Nutzungsänderungen

Durch das Vorhaben kommt es auf Teilbereich VEP gegenüber allen Ausgangszuständen (rechtskräftiger Bebauungsplan, ehemalige Nutzung und Realnutzung) zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung. Allerdings werden die Flächen überwiegend begrünt und teilversiegelt, so dass sich der Anteil der vollversiegelten Flächen insgesamt deutlich reduziert. Der Baumbestand kann nicht erhalten werden, es werden jedoch neue Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Auf Teilbereich Öffentliche Grünfläche bleibt der Anteil der vollversiegelten Flächen gegenüber allen Ausgangszuständen voraussichtlich weitgehend unverändert bzw. nimmt geringfügig zu. Grundsätzlich sind zudem kleinflächige Versiegelungen oder Teilversiegelungen von Flächen durch Nebenanlagen (z. B. Wege, Spielgeräte, Sitzplätze) möglich. Insgesamt bleibt die Teilbereich Öffentliche Grünfläche als Freifläche erhalten. Im Zuge der Freiflächengestaltung wird der Erhalt des bestehenden Baumbestandes geprüft, neue Gehölzpflanzungen sind vorgesehen.

Tabelle 1: Übersicht Flächennutzung

<b>VEP</b>	<b>Bau- und Verkehrsfläche, vollversiegelt</b>	<b>Nebenanlagen Teilversiegelt, tlw. begrünt</b>	<b>Freifläche, unversiegelt</b>
<b>Rechtskräftige Bebauungspläne</b>	40 %	0 %	60 %
<b>Nutzung bis 2018*</b>	40 %	10 %	50 %
<b>Aktuelle Realnutzung</b>	10 %	40 %	50 %
<b>Bebauungsplanentwurf 2025</b>	12 %	68 %	20 %
* Schätzwerte anhand Luftbild 2017			

<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>Bau- und Verkehrsfläche, vollversiegelt</b>	<b>Nebenanlagen Teilversiegelt, tlw. begrünt</b>	<b>Freifläche, unversiegelt</b>
<b>Rechtskräftige Bebauungspläne</b>	2 %**	0 %	98 %
<b>Nutzung bis 2018*</b>	5 %	20 %	75 %
<b>Aktuelle Realnutzung</b>	5 %	0 %	95 %
<b>Bebauungsplanentwurf 2025</b>	5 %***	20 %***	75 %***
* Schätzwerte anhand Luftbild 2017			
** Bestehende Wegefläche im Westen			
*** Schätzwert, zusätzlich ca. 20% für Wege und sonst. Anlagen (teilversiegelt oder versiegelt)			

### 9.3. Schutzstatus

#### 9.3.1. "Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umfeld kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

#### 9.3.2. Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

##### LUBW

Im Daten- und Kartendienst der LUBW sind für das Plangebiet keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §20 (2) BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG oder § 33 NatSchG erfasst.

Nördlich und südlich angrenzend sind Streuobstbestände dargestellt. Südwestlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop Nr. 176254210136 "Magerrasen am Kuhberg" mit einer Fläche von 0,0133 ha. Es handelt sich dabei um die Lebensraumtypen Kalk-Magerrasen (99%) und Sickerquelle (1%).

*Biotopbeschreibung der LUBW (1998):*

*Auf flach nach N abfallendem, von Geländerinnen durchzogenem Hang gelegene Schafweide mit Halbtrockenrasen. Dieser wird beherrscht von Aufrechter Trespe. Typische Arten wie Zypress-*

senwolfsmilch, Bibernelle, Silberdistel und v.a. sind vorhanden. Randlich Übergänge in Fettweide, teils abrupt, teils fließend. Hier Ray- und Kammgras beigemischt. Im SW auf ehemaliger Straßenterasse und im O Erdanrisse mit Kalkschotter und Lehm. Im O mehrere Einzelbäume. Im SO periodischer Sickerquellaustritt (Naßgalle) mit verschiedenen Binsen und Trittschäden.

*Biotopbeschreibung der LUBW (2018):*

*Biotopbeschreibung von 1993 noch weitgehend zutreffend. Zahlreiche Pfade mit offenen Erdstellen durchziehen den Kalk-Magerrasen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand in einer parkartigen Anlage ist die Freizeitnutzung hoch (Picknick, Mountainbike, Fußgänger). Der Quellaustritt befindet sich an mäßig steilem, nordexponiertem Hang. Er ist sommertrocken. Es dominiert Blaugüne Binse.*

Im Plangebiet selbst liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege der LUBW. Das südwestlich gelegene geschützte Biotop (Kalk-Magerrasen) ist als Kernfläche im Biotopverbund trockener Standorte erfasst.



Abbildung 7: Schutzgebiete Natur und Landschaft und Streuobst im Daten- und Kartendienst der LUBW (oben, grün: Streuobst, pink: gesetzlich geschütztes Biotop) und der Stadt Ulm (unten, orange: Streuobst, grün: Geschützte Landschaftsbestandteile pink: gesetzlich geschütztes Biotop; unmaßstäblich)

### Stadt Ulm

Die Teilbereich Öffentliche Grünfläche des Plangebiets ist Teil des durch die Stadt Ulm ausgewiesenen geschützten Landschaftsbestandteil "Söflingen", Teilfläche "Breite-Hasensteige- Kauteräcker" (rechtskräftig durch Satzung seit dem 26. April 2013). Gründe für den Schutz sind unter anderem: die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, die Abwehr schädlicher Einwirkungen, die

Bedeutung eines Landschaftsbestandteils als Lebensstätte wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Nach Satzung ist die Beseitigung von geschützten Landschaftsbestandteilen ebenso verboten wie alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen. Für Handlungen wie z. B. die Errichtung von Wegen, die Errichtung baulichen Anlagen oder Leitungen, Veränderung der Bodengestalt oder Eingriffe in Biotopstrukturen ist eine Erlaubnis einzuholen.

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft zudem die lineare Darstellung von geschützten Streuobstbeständen. Südwestlich des Plangebiets ist das geschützte Biotop Nr. 176254210136 "Magerrasen am Kuhberg" dargestellt (s.o.).

### 9.3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z. B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z. B. Geotope, Hochwassergefährdete Bereiche, o.ä.). Starkregenereignisse werden beim Schutzgut Wasser (vgl. Kap. 9.4.4) berücksichtigt.

### 9.3.4. Artenschutz

Durch das Büro Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm wurde im März 2025 ein Naturschutzfachliches Gutachten (Artenschutzbeitrag) für das Vorhaben erstellt. Das Gutachten dient zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Es umfasst eine Strukturkartierung und Relevanzprüfung, eine in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführte vertiefte Untersuchungen der Artengruppe der Vögel und Reptilien und des Nachtkerzenschwärmers sowie Maßnahmen um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden. Alle Geländeuntersuchungen fanden im Jahr 2024 statt.

In Bezug auf die Vögel wurden im untersuchten Plangebiet und Kontaktlebensraum insgesamt 25 Vogelarten nachgewiesen, davon wurden 8 als Brutvogelarten im Plangebiet eingestuft. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten steht nur die Goldammer auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Vögel in Baden-Württemberg. Alle anderen nachgewiesenen Brutvogelarten im Plangebiet sind typische Gehölzfreibrüter, die im siedlungsnahen Raum weit verbreitet und häufig sind (Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp).

Für Fledermäuse ist das Plangebiet als Jagd- und Nahrungshabitat geeignet. Eine essentielle Nutzung wird nicht angenommen. Höhlenbäume, welche als Quartiere geeignet sind, wurden im Plangebiet aktuell nicht vorgefunden. Für das Gebäude Köllestraße 52 wurde kein Hinweis auf eine Quartiernutzung gefunden. Eine Begehung des Gebäudes steht noch aus. Bei den vertiefenden Untersuchungen konnten weder Reptilien noch der Nachtkerzenschwärmer (Fraßspuren, Raupen) im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Vorkommen von sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten konnte aufgrund der vorhandenen Habite oder arealgeografisch ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Begehungen wurden zweimal Hauskatzen im Plangebiet angetroffen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende konkretisierte Maßnahmen erforderlich:

- Die Rodung der Gehölze und ein Beräumen der Ruderal- und Staudenfluren einschließlich Oberbodenabtrag darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit zwischen 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden.
- Baumaßnahmen bzw. Abbrucharbeiten am Gebäude Köllestraße 52 dürfen erst durchgeführt werden, wenn eine Betroffenheit von Fledermäusen anhand einer Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann.

- Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sind zum Tierschutz (Insekten und Fledermäuse) bei Außenbeleuchtungen der Baugrundstücke und bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen abgeschirmte, insektenfreundliche Lichtquellen (z. B. LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von < 3000 Kelvin) zu verwenden.

Die Außenbeleuchtung ist auch im Hinblick auf Fledermäuse so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind bei Glasflächen ab einer Größe von ca. 6 m<sup>2</sup>, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäude eingebundenen 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.
  - RÖSSLER et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
  - BUND NRW (HRSRG): Vogelschlag an Glas
  - LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (HRSRG. 2022): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben

#### **9.4. Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung**

##### 9.4.1. Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet wird als autofreies Quartier entwickelt. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, welche über die Köllestraße erschlossen wird. Der Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung sowie die Abholung des Abfalls werden ebenfalls über die Köllestraße abgewickelt.

Durch die Bernard Gruppe ZT GmbH, Aalen wurde im Jahr 2022 eine Verkehrsuntersuchung für das Vorhaben erstellt. In dem Gutachten wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Aufsiedlungsintensitäten (Variante 1 mit 385 Einwohnern und Variante 2 mit 154 Einwohnern) und Kindergartenbetrieb betrachtet. Die maximale Verkehrszunahme erreichte in Variante 1 etwa 500 Fahrten am Tag, in Variante 2 ca. 220 Fahrten am Tag. Diese Fahrten verteilen sich vor allem über die Köllestraße und den Neunkirchenweg zur Königstraße. Das Verkehrsaufkommen auf diesen Achsen ist im Bestand gering und liegt auch mit dem möglichen Verkehrszunahmen noch deutlich unter den Kapazitäten der geltenden Richtlinien.

Durch die Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Ulm wurde im Mai 2025 eine Plausibilitätsprüfung zur Verkehrsuntersuchung 2022 auf Grundlage einer konkretisierten Planung und aktualisierten Verkehrsdaten durchgeführt. Durch eine geringfügige Zunahme der Einwohnerzahl ergibt sich eine geringfügig erhöhte Prognose der Verkehrszunahme gegenüber dem Gutachten von 2022 von 20 Fahrten am Tag. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben eine Verkehrszunahme von etwa 520 Fahrten am Tag. Die Verkehrszählungen auf den betroffenen Straßen Köllestraße und Neunkirchenweg ergaben ein vergleichsweise geringeres Verkehrsaufkommen als 2021. Die Plausibilitätsprüfung bestätigt das Ergebnis des Gutachtens von 2022, dass die umgebenden Straßen, insbesondere die Köllestraße, der Neunkirchenweg und die Königstraße durch die Verkehrszunahme noch deutlich unter den Kapazitäten der geltenden Richtlinien

bleiben. Es ist somit davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehre ohne Beeinträchtigungen im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können.

Inwieweit maßgebliche Immissionsorte in der direkten Nachbarschaft durch das Vorhaben negativ betroffen wurde in der schalltechnischen Stellungnahme des Büros Heine+Jud vom 28.05.2025 untersucht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV3 für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts bis rund 1 dB überschritten. An der Königstraße 40 ist nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bereits im Nullfall überschritten. Dort ist lediglich eine Erhöhung von 0,2 dB zu erwarten. Es sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 9.4.2. Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Der Teilbereich VEP ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ehemaligen Nutzung und der Realnutzung zu ca. 40 bis 50 % versiegelt oder teilversiegelt. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich bei den übrigen Flächen um "Flächen für die Landwirtschaft", die in der Regel als Biotoptypen sehr geringer (Acker), geringer (Garten) oder mittlerer (Fettwiese) naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft werden. In der Realnutzung haben sich auf dem ehemaligen Betriebs- und Gartengelände zwischen den versiegelten und geschotterten Flächen verschiedene ruderalen Fluren entwickelt. Mit dem alten Baumbestand aus teilweise nicht-heimischen Arten kann das Gelände in der Realnutzung als "ruderaler Garten mit altem Baumbestand" zugeordnet werden. Mit Ausnahme von siedlungsraumtypischen, verbreiteten Vogelarten und der Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat von Fledermäusen wurde kein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt. Der Biotopkomplex wird insgesamt von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft.

Durch das Vorhaben entfallen die Baumbestände und Ruderalflächen auf dem Teilbereich VEP. Eine Baumschutzsatzung besteht nicht. Durch Pflanzgebote werden nach Abschluss der Bauarbeiten neue Gehölzstrukturen durch Einzelgehölze erstellt. Durch Schaffung von Freiflächen (Grüne Bänder) sowie Begrünung der Tiefgaragen und Teile der Dachflächen können weitere neue Lebensräume für ubiquitäre Arten geschaffen bzw. wiederhergestellt werden.

Beim Teilbereich Öffentliche Grünfläche handelt es nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan um "Flächen für die Landwirtschaft", die in der Regel als Biotoptypen sehr geringer (Acker), geringer (Garten) oder mittlerer (Fettwiese) naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft werden. In der Realnutzung hat sich ein aus den ehemaligen Lagerflächen eine Offenlandfläche mit grasreicher Ruderalvegetation und stellenweise Gehölzsukzession entwickelt. Im Östlichen Teil sind noch wenige Wegeflächen asphaltiert. In diesem Bereich und in den Randbereichen im Norden und Westen sind größere – überwiegend heimische - Einzelgehölze vorhanden. Mit Ausnahme der Goldammer und siedlungsraumtypischen, verbreiteten Vogelarten und der Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat von Fledermäusen wurde kein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt. Der Biotopkomplex wird insgesamt von mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft.

Durch das Vorhaben wird die Öffentliche Grünfläche dauerhaft als Grünfläche gestaltet. Im Zuge der Freiflächengestaltung wird der Erhalt des bestehenden Baumbestandes geprüft, neue Gehölzpflanzungen sind vorgesehen. Trotz der Anlage von Wegen und kleinflächigen versiegelten bzw. teilversiegelten Anlagen (Spielgeräte, Sitzplätze) sowie einer offenen Retentionsmulde bleibt die Teilbereich Öffentliche Grünfläche als Freifläche erhalten und kann als Lebensraum von zahlreichen ubiquitären Arten genutzt werden.

Um Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, werden artspezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die betrifft die zeitlichen Einschränkungen der Rodungen von Gehölzen, Beräumen der Flächen und die Abbrucharbeiten. Zudem sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und die Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen erforderlich (vgl. Kapitel 9.3.4).

#### 9.4.3. Fläche und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Ulm und ist daher in der Bodenkarte Maßstab 1 : 50.000 nicht erfasst.

Die Böden auf dem Teilbereich VEP sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ehemaligen Nutzung und der Realnutzung zu ca. 40 bis 50 % versiegelt oder teilversiegelt. Die übrigen Böden (Verkehrsgrünfläche) sind durch Bodenumlagerungen bereits anthropogen verändert und weisen in Bezug auf die Bodenfunktionen nur eine geringe Funktionserfüllung auf.

Die Böden auf dem Teilbereich Öffentliche Grünfläche sind derzeit nur geringfügig versiegelt (bis ca. 5%), jedoch ebenfalls durch Bodeneinbau und -umlagerungen anthropogen verändert und weisen in Bezug auf die Bodenfunktionen nur eine geringe Funktionserfüllung auf.

Auf dem Teilbereich VEP wird der Anteil der durch Versiegelung beanspruchten Flächen nochmals zunehmen. In diesen Bereichen gehen Bodenfunktionen verloren. Allerdings werden die Flächen überwiegend begrünt und teilversiegelt, so dass sich der Anteil der vollversiegelten Flächen insgesamt reduziert. Auf dem Teilbereich Öffentliche Grünfläche bleibt der Anteil der vollversiegelten Flächen gegenüber allen Ausgangszuständen voraussichtlich weitgehend unverändert bzw. nimmt geringfügig zu. Grundsätzlich sind kleinflächige Versiegelungen oder Teilversiegelungen von Flächen durch Nebenanlagen (z. B. Wege, Spielgeräte, Sitzplätze) möglich.

Durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

Im Plangebiet sind zwei Altstandorte im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst:

- AS Köllestraße 54, Tankstelle (Flächen-Nr. 03418-000) und
- AS Köllestraße 52, Kfz-Werkstatt (Flächen-Nr. 03578-000)

Bei beiden Altstandorten bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast. Beim AS 03418-000 (Bewertung B – Entsorgungsrelevanz) wurden bei der 2021 durchgeführten Orientierenden Untersuchung an den Aufschlusspunkten keine nutzungstypischen Bodenverunreinigungen vorgefunden. Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen (die sich über das gesamte Plangebiet erstrecken) können ggf. erhöhte Entsorgungskosten auftreten. Beim AS 03578-000 (Kennzeichnung mit A = Ausscheiden, Archivieren) wurde in der historischen Untersuchung kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festgestellt.

Vom Büro GTH Consult, Günzburg wurde für die Teilbereich Öffentliche Grünfläche im Jahr 2024 eine Untergrunderkundung durchgeführt und ein geotechnischer Bericht erstellt. Hierzu wurden im Plangebiet insgesamt 9 Kleinbohrungen (BS 8 bis BS16) auf Tiefen zwischen 2,8 m und 6,2 m vorgenommen.

Als Schichtenfolge wurden Auffüllungen mit einer Mächtigkeit ca. 0,8 m und 2,0 m über den Sedimenten der "Unteren Süßwassermolasse" erschlossen. Bei den Auffüllun-

gen handelt es sich um eine Oberbodenauflage von ca. 0,1 bis 0,2 m sowie eine darunter folgende wechselnde bindige und nichtbindige Auffüllung mit Beimengung von Fremd- und Störstoffen wie Asphalt bzw. Schwarzdecke, Ziegelreste, Holzreste, Aschreste und vereinzelt Folie und PVC. Bei den Sedimenten der Süßwassermolasse handelt es sich um wechselnde Schichten aus Molassetonen und –schluffen sowie schluffigen Molassesanden.

Aus den neun Bodensondierungen wurde jeweils eine Bodenmischprobe entnommen und auf Schadstoffe untersucht.

In den drei Proben im nördlichen Teil wurden deutlich erhöhte PAK-Gehalte (BS 11 und BS 14) bzw. Kupfer-Eluatgehalte (BS 8) gemessen. Dies entspricht der Einbauklasse "BM-F3/BG-F3" (ehemals Z2). In nahezu allen Proben ist der TOC-Gehalt erhöht, in zwei Proben (BS 14 und BS 16) überschreitet er die Einbauklasse "BM-F3/BG-F3".

Durch die ehemalige Nutzung des Plangebiets sind sowohl auf dem Teilbereich VEP als auch auf dem Teilbereich Öffentliche Grünfläche Auffüllungen mit Fremd- und Störstoffen und stellenweise Böden mit erhöhten Schadstoffgehalten vorhanden. Im Zuge der Planung wurden die sensiblen Nutzungen, z. B. offene Retentionsflächen und Kinderspielflächen so angeordnet, dass diese außerhalb der mit erhöhten Schadstoffgehalten gelegenen Bereichen liegen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind des Weiteren die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:

- Bei Eingriffen in den Untergrund (Baugrubenaushub, Fundamentaushub, Bodenumlagerung etc.) ist mit Verunreinigungen zu rechnen, welche entsorgungsbedingte Mehraufwendungen zur Folge haben.
- Eine Versickerung durch belastetes Bodenmaterial ist nicht zulässig. Belastetes Bodenmaterial im Bereich von Retentionsflächen ist auszuheben und nach Deklaration zu verwerten / zu entsorgen.
- Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen der BBodSchV – Anhang 2 (Wirkpfade Boden-Mensch bzw. ggf. Boden-Nutzpflanze) entsprechend der geplanten Nutzung (Kinderspielfläche, Wohngebiet, Park- und Freizeitanlage, Kleingärten) eingehalten werden. Eine bodenkundliche Begleitung der Bauarbeiten wird empfohlen.

#### 9.4.4. Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine klassifizierten Oberflächengewässer.

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Einheit "Untere Süßwassermolasse" (tUS) dargestellt. Es handelt sich dabei um einen Grundwassergeringleiter. Im Westen und Nordwesten ist diese durch eine Deckschicht aus "Verschwemmungssedimenten" (qz) überlagert. Die Durchlässigkeit wird insgesamt als gering eingestuft.

Im geotechnischen Bericht des Büro GTH Consult, Günzburg kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass die anstehenden Böden für eine Versickerung nicht geeignet sind, da diese eine zu geringe Durchlässigkeit ausweisen. Der Grundwasserspiegel im Plangebiet wird auf ca. 55 m unter Gelände vermutet.

Auf dem Teilbereich VEP wird der Anteil der durch Versiegelung beanspruchten Flächen nochmal zunehmen, auf Teilbereich Öffentliche Grünfläche bleibt der Anteil der vollversiegelten Flächen gegenüber allen Ausgangszuständen voraussichtlich weitgehend unverändert bzw. nimmt geringfügig zu. (vgl. Kapitel 9.4.3). Eine zusätzliche Flächenversiegelung hat einem erhöhten Oberflächenabfluss und eine Reduktion der Grundwasserneubildung zur Folge. Durch Teilversiegelung von Flächen sowie die Begrünung von

Teilen der Dachflächen und Tiefgaragen können die Beeinträchtigungen gemindert werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss wurden im Vorfeld von den Projektträgern mehrere Untersuchungen in Auftrag gegeben:

Für das Gebiet der Stadt Ulm liegt eine kommunale Starkregengefahrenkarte vor. Das Büro geomer, Heidelberg hat zur Starkregensituation auf Teilbereich VEP im Jahr 2021 eine Stellungnahme verfasst.



Abbildung 8: Kommunale Starkregengefahrenkarte Gebiet Stadt Ulm, Überflutungsflächen, Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung (LUBW Daten und Kartendienst, unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird sowohl bei seltenen ( $T_n=30$  Jahre), bei außergewöhnlichen ( $T_n=100$  Jahre) und bei extremen Regenereignissen (128 mm/h) von mehreren Durchflusslinien von Süd nach Nord durchflossen. Dabei wird teilweise eine Überflutungstiefe von 10 bis 50 cm und eine Fließgeschwindigkeit von 2 m/s erreicht.

Das Büro geomer hat zudem Volumenbilanzen erstellt und die hineinfließenden Zuflüsse und das Gebiet verlassende Abflüsse ermittelt. Dabei sind die Abflüsse in jedem Szenario deutlich größer als die Zuflüsse.

Infolge der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung von Flächen ist mit einer weiteren Zunahme der Abflussmengen zu rechnen. Insgesamt wird die Starkregengefahr im außergewöhnlichen Szenario als moderat eingestuft und kann durch geeignete Maßnahmen effektiv gemindert werden: Hierzu gehören die Anlage größerer von Retentionsflächen in der öffentlichen Grünfläche, Einleitung und Versickerung von Wasser aus dem Straßenraum und den Gehwegen in die Retentionsräume, Geländemodellierungen zur Steuerung der Abflusswege, retentionsfähige Dächer, Begrünung von Tiefgaragen sowie Notabflusswege entlang der Hauptfließwege.

Im Süden des Vorhabens entlang der Grundstücksgrenze ist ein ca. 30 cm hoher Wall vorgesehen, der den Oberflächenabfluss vom Gelände des Robert-Bosch-Gymnasiums in Richtung Köllestraße leiten soll.

Im Rahmen einer Stellungnahme zur Starkregensituation, Büro geomer vom 10.10.2025 zeigt eine Simulation, dass der Wall den Abfluss wie geplant aufnimmt und umlenkt. Dadurch nehmen die Abflussmengen entlang der Köllestraße zu, ohne dass sich die Situation für tieferliegende Grundstücke wesentlich verschlechtert. Insgesamt treten keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung auf; am Gebietsauslass verringern sich die Wasserstände sogar um ca. 5 cm.

Vom Büro InfraConsult wurde im Jahr 2022 eine Untersuchung zur Bewertung der Wasserbilanzen verschiedener Regenwasserbewirtschaftungskonzepte für den Teilbereich VEP erstellt. Verglichen wurden jeweils die Variante 1 "Flache Gräben mit Bewuchs", Variante 2 "Mulden-Rigolen-System" und "Variante 3 "Regenwassernutzung und flache Gräben mit Bewuchs". Als Ergebnis der Untersuchung führen sowohl Variante 2 als auch Variante 3 zu einem verminderten Oberflächenabfluss und sind demnach als Minderungsmaßnahme geeignet.

Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das anfallende Oberflächenwasser soll vorwiegend im Vorhabengebiet durch entsprechende Maßnahmen (Verdunstung, Versickerung) bewirtschaftet werden, was der Variante 2 entspricht.

#### 9.4.5. Klima/ Luft

In der landesweiten Klimaanalyse der LUBW (Planungshinweise) ist das Plangebiet als Ausgleichsraum mit sehr hoher Bedeutung (Kategorie 1) für die sommerliche, nächtliche Kaltluftbildung eingestuft. Die Flächen der Kategorie 1 bilden die Kernbereiche der wirkraumbezogenen Kaltluftleitbahnen. Eine großräumige lineare Kaltluftleitbahn führt von West-Südwest nach Nordosten zum Siedlungsbereiche von Ulm als Wirkraum.

Der Teilbereich VEP ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ehemaligen Nutzung und der Realnutzung bereits zu ca. 40 bis 50 % versiegelt oder teilversiegelt. Die Fläche weist mit dem alten Baumbestand zahlreiche bioklimatische Elemente auf. In Bezug auf die von Süden nach Norden ausgerichtete Kaltluftleitbahn ist diese bereits durch die Gebäude der südlich gelegenen Schulkomplexe beeinträchtigt. Zwischen den neu geplanten Gebäuden auf dem Teilbereich VEP werden in Nord-Süd-Ausrichtung Freiflächen als grüne Bänder geschaffen, welche einen Kaltluftdurchfluss ermöglichen und gleichzeitig die Durchlüftung des Gebiets begünstigen. Durch Neupflanzung von Gehölzen werden bioklimatische Elemente wiederhergestellt. Die Zunahme an überbauten Flächen und die damit verbundenen kleinklimatischen Beeinträchtigungen kann durch Begrünung und Teilversiegelung minimiert werden, so dass sich der Anteil der vollversiegelten Flächen insgesamt reduziert.

Auf dem Teilbereich Öffentliche Grünfläche bleibt der Anteil der vollversiegelten Flächen gegenüber allen Ausgangszuständen voraussichtlich weitgehend unverändert. Im Zuge der Freiflächengestaltung wird der Erhalt des bestehenden Baumbestandes als bioklimatisches Element geprüft, neue Gehölzpflanzungen sind vorgesehen. Grundsätzlich sind kleinflächige Versiegelungen und die damit verbundenen kleinklimatischen Beeinträchtigungen möglich. Durch Begrünung und Teilversiegelung können eventuelle Beeinträchtigungen minimiert werden. Die Kaltluftleitbahn wird dadurch nicht beeinträchtigt, da die Fläche als Freifläche erhalten bleibt. Flächige Gehölzpflanzungen oder Bauwerke, welche die Kaltluftleitbahn beeinträchtigen könnten, sind nicht vorgesehen.

Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich auch hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt.

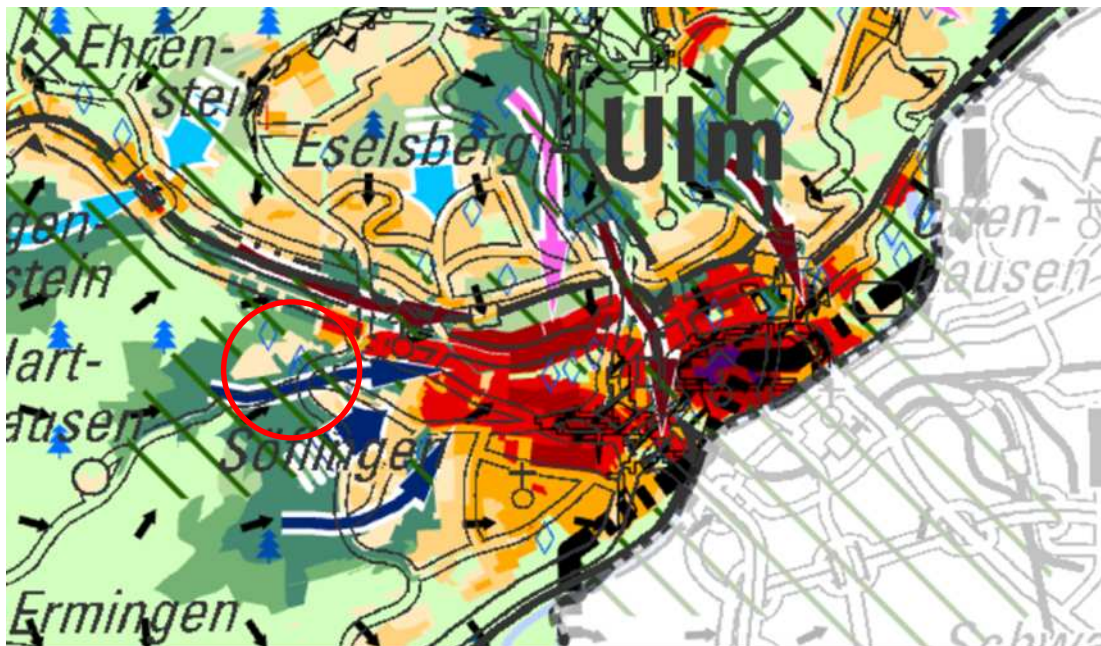


Abbildung 9: Planungshinweiskarte im Bereich Ulm der landesweiten Klimaanalyse der LUBW, unmaßstäblich

#### 9.4.6. Landschaft (Stadtbild/Erholung)

Durch das Vorhaben wird ein ehemaliges, bereits in Teilen versiegeltes Gartenbaubetriebsgelände mit Lagerplatz als modernes, durchgrüntes Wohnquartier entwickelt. Die Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Nutzungen. So findet eine Bebauung im Teilbereich VEP mit vier- und fünfgeschossigen Baukörpern mit Flachdach statt, während der Teilbereich Öffentliche Grünfläche als öffentliche Grünfläche entwickelt wird. Die Gebäude werden in offener Bauweise angeordnet, so dass zwischen den neu geplanten Gebäuden auf dem Teilbereich VEP in Nord-Süd-Ausrichtung Freiflächen als grüne Bänder geschaffen werden. Eine zentrale Wegeverbindung führt in Ost-West-Richtung in die freie Landschaft.

Im Zuge der Freiflächengestaltung wird der Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Teilbereich Öffentliche Grünfläche geprüft, neue Gehölzpflanzungen sind vorgesehen. Im Teilbereich VEP werden die Baukörper durch Neupflanzung von Einzelbäumen, Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen und die Schaffung grüner Hofflächen in die Landschaft eingebunden.

#### 9.4.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Zur Versorgung der ehemaligen und bestehenden Gebäude auf Teilbereich VEP sind unterschiedliche lokale Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Medienleitungen vorhanden. Übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 9.5. Zusammenfassung Maßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (Stichworte):

### Artenschutz

- Die Rodung der Gehölze und ein Beräumen der Ruderal- und Staudenfluren einschließlich Oberbodenabtrag darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit zwischen 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden.
- Baumaßnahmen bzw. Abbrucharbeiten am Gebäude Köllestraße 52 dürfen erst durchgeführt werden, wenn eine Betroffenheit von Fledermäusen anhand einer Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann.
- Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen durch insektenfreundliches Licht und angepasste Beleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas

### Schutzgüter

- Prüfung des Erhalts des Baumbestandes im Teilbereich Öffentliche Grünfläche
- Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und Begrünung nicht bebauter Bereiche, Begrünung von Flachdächern
- Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzen und Grünflächen
- Fachgerechter Umgang bzw. Wiederverwendung von Aushub und Bodenmaterial
- Berücksichtigung von Altlasten/Sanierungsflächen in der geplanten Flächennutzung
- Teilversiegelung von Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen
- Gebäudeanordnung, Grüne Bänder für Kaltluftdurchfluss und Belüftung

## 10. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

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

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

Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen.

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

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

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

Die Versiegelung von Flächen und die damit verbundenen kleinklimatischen Beeinträchtigungen können durch Teilbegrünung der geplanten Flachdächer und der umfassenden Begrünung unterbauten Flächen sowie die Pflanzung neuer Einzelbäume minimiert werden. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Das vorliegende Baukonzept sieht eine offene Bauweise mit gliedernden Freiraumzäsuren vor, so dass auch künftig Durchlüftung und Frischluftzirkulation im Plangebiet und den angrenzenden Stadtbereichen gewährleistet sind.

## 11. Verkehrsuntersuchung

Um zu erörtern, ob dieses das umliegende Verkehrsnetz, das hauptsächlich von Wohnstraßen geprägt ist, höher belastet, wurde bereits 2022 eine Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung auf das Verkehrsnetz durch das Büro Bernard in Auftrag gegeben. Grundlage bildeten hierfür erste Bauskizzen. Diese wurden seither angepasst, weswegen eine erneute Betrachtung der Verkehrserzeugung und -verteilung der Verkehre notwendig sind und die Zahlen aktualisiert werden müssen.

Die Anpassung des Planstandes von 2022 zu 2025 ergibt eine Zunahme der Wohneinheiten um 10 von 181 auf 191 Wohneinheiten. Aufgrund dessen kommt es zu einer geringeren Zunahme der Bevölkerung, was sich wiederum gering auf die Verkehrserhöhung auswirkt. Es wurden die gleichen Faktoren bei der erneuten Berechnung der Verkehrserzeugung 2025 verwendet wie im Gutachten vom Büro Brenner. Dabei ergibt sich eine Verkehrserzeugung von 520 Kfz/24h (2022: 500 Kfz/24h) durch die Neubebauung. Die Zahlen wurden gemäß dem Vorgehen vom Büro Bernard auf das umliegende Netz verteilt. Vorab wurden Verkehrszählungen durchgeführt um einen aktuellen Stand zu haben. Insbesondere sind dabei die Köllestraße und der Neunkirchenweg zu betrachten.

Die Verkehrszahlen in den Straßen Sterntalerweg, Sonnenstraße und Kauteräckerweg wurden ebenfalls auf 2025 aktualisiert. Hier gibt es keine Angaben zu einer Verkehrszunahme durch die Verkehrserzeugung, da laut Bericht von Bernard die Verkehre über die Köllestraße und den Neukirchenweg geführt werden. Die anderen Wege sind davon nicht betroffen. Die Verkehrszählung von 2025 ergab auch bei diesen beiden Straßen ein geringeres Aufkommen als 2021. Hinsichtlich dieser Tatsache und dem gering

erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Aufsiedlung kann von einer geringen Verkehrserhöhung auf die betroffenen Straßen ausgegangen werden. Gemäß RASt 2006 und in Anlehnung an das Gutachten vom Büro Bernard werden auch erneut die Werte der Richtlinie, die die Kapazität für die charakterisierenden Straßenkategorien festlegen, nicht überschritten. Sie unterliegen dieser deutlich, weswegen auch weiterhin von einer ungestörten Abwicklung der Verkehre ohne Einschränkungen ausgegangen werden kann.

Es wird auf die Verkehrsuntersuchung des Büros BERNARD Gruppe vom 11.02.2022 sowie auf die Plausibilisierung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung der Abteilung Verkehrsplanung (VP), Stadt Ulm vom 23.05.2025 verwiesen.

## 12. Schallimmission

Durch den Quell- und Zielverkehr des Neubaugebietes „Am Hermannsgarten“ entsteht zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden Straßen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Auswirkungen des zusätzlichen Straßenverkehrs auf die bestehende Wohnbebauung zu untersuchen. Es wurden die beiden Straßen „Köllestraße“ und „Neunkirchenweg“ betrachtet. Durch den Erschließungsverkehr ergeben sich an der Bestandsbebauung Pegeldifferenzen bis 1,7 dB tags und bis 1,0 dB nachts. Die Orientierungswerte der DIN 180051 für allgemeine Wohngebiete 2 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Planfall tags bis 4 dB und nachts bis 5 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV3 für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts bis rund 1 dB überschritten. An der Königstraße 40 ist nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bereits im Nullfall überschritten. Dort ist lediglich eine Erhöhung von 0,2 dB zu erwarten. Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen Verkehrs sind nicht erforderlich.

Es wird auf die Schalltechnische Stellungnahme des Büros Heine+Jud vom 28.05.2025 verwiesen.

## 13. Ver- und Entsorgung

### Allgemein

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

### Mobilität

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

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

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Klimawandel bringt zukünftig zusätzliche Herausforderungen und Anpassungserfordernisse mit sich, insbesondere hydrologischer und wasserwirtschaftlicher Art. Viele Städte und Gemeinden werden sich sowohl auf stärkere Niederschläge als auch auf längere Dürrephasen und intensivere Hitzeperioden einstellen müssen. Vor diesem Hin-

tergrund gehört die Stadt- und Ortsentwässerung zu den Schlüsselbereichen einer ressourcenschonenden und klimaresilienten Stadtentwicklung. Aufbauend auf dem Entwicklungsstand und den Leistungsgrenzen der bisherigen grauen Infrastruktur in den Städten und Gemeinden ergibt sich bedingt durch demographische und klimatische Veränderungen ein Bedarf an eine ortsnahe, dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Für das Vorhaben „Am Hermannsgarten“ soll daher das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans gespeichert, verdunstet und versickert werden. Dies bedeutet, dass das Oberflächenwasser nach der Behandlung nicht in den Vorfluter abgeleitet wird, sondern im Gebiet bewirtschaftet wird.

#### **14. Planverwirklichung**

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

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

#### **15. Planungsdaten Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca.	2,79 ha
davon: Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	ca.	1,77 ha
davon: öffentliche Grünfläche/ Verkehrsfläche	ca.	1,02 ha

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

Stuttgart, den 20.10.2025