

Planbereich	Plan Nr.
149.1	34

Stadt Ulm Stadtteil Westen

## Bebauungsplan

„Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg - Teil 1“

## Begründung

Ulm, 11.11.2019

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## Inhalte

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Inhalt des Flächennutzungsplans
3. Bestehende Bebauungspläne
4. Angaben zur Lage und zum Bestand
5. Geplante städtebauliche Gestaltung des Gebietes
  - 5.1 Bebauung und öffentlicher Freiraum
  - 5.2 Erschließung / Parkierung
  - 5.3 Infrastruktureinrichtung
6. Planinhalt
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Nebenanlagen und Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.5 Verkehrsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
  - 6.6 Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen
  - 6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 6.8 Spezieller Artenschutz
  - 6.9 Immissionsschutz
  - 6.10 Boden
  - 6.11 Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege
  - 6.12 Ver- und Entsorgung
  - 6.13 Örtliche Bauvorschriften
7. Flächenbilanz und Kostenangaben

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist für innerstädtischen Wohnungsbau vorgesehen. Auf Basis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs 2013 erfolgte die Erstellung eines Bebauungsplans. Im Gemeinderat wurde im Mai 2015 (GD 046/15) der Satzungsbeschluss für den ersten Bauabschnitt gefasst.

In Reflexion der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen und der Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in Verbindung mit einer Stärkung der Urbanität und der Wohnqualität des Quartiers sowie einer Optimierung des Erschließungsaufwandes sah die Verwaltung die Notwendigkeit zur Überarbeitung der Planung. Die mittige Erschließungssache aus dem ursprünglichen Konzept wurde hinterfragt, da sie als eine Art Doppelerschließung der Gebäude zu wesentlich höheren Erschließungskosten geführt hätte. Im Zusammenhang mit der Erschließung stellten sich Fragen nach der Adressbildung und der privaten Freiräume für die Bebauung. Ferner war zu hinterfragen, ob die Freiflächen vor den Gebäuden entlang des Egginger Weges zugunsten der privaten Hofflächen auf der Südseite verringert werden können.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt stimmte am 11.12.2018 in einem Grundsatzbeschluss (GD 480/18) der Änderung und Fortentwicklung der Planung zu.

Der städtebauliche Entwurf wurde weiterentwickelt und der vorliegende, neue Bebauungsplanentwurf für den 1. Bauabschnitt erstellt.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sporterweiterungsflächen“ dar. Mit dem am 15.05.2015 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg" - Teil 1 wurde der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung bereits angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 3. Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 7 " Egginger Weg -Römerstraße", gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957, Nr. I 5 HO – 2206 – 76 – Ulm / 6
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 11 "Mittlerer Kuhberg - Grimmelfinger Weg", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 01.03.1967 Nr. I 5 Ho – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 13 "Mittlerer Kuhberg - Ost", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 25.04.1966 Nr. I 5 Ho – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 14 "Mittlerer Kuhberg", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 01.03.1967 Nr. I 5 Ho – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 148.2 / 4 "Nördlich des Egginger Wegs", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 17.05.1963 Nr. I 5 Ho – 2206 – 27 – Ulm / 21
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 33 "Wohnquartier Egginger Weg - Teil 1", in Kraft getreten am 15.05.2015

#### 4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das künftige Wohnquartier liegt westlich der Innenstadt, am Oberen Kuhberg in leichter Südhanglage und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,35 ha. Das Plangebiet für den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,69 ha.

Das Gebiet ist im Norden begrenzt durch den Egginger Weg und im Osten und Süden durch den Grimmelfinger Weg. Westlich schließen Kleingartenflächen und die Sporteinrichtungen der Bezirkssportanlage Kuhberg an.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Neben den 1-3 geschossigen Schulgebäuden im Norden befinden sich 4-5 geschossige Wohnhäuser. Die direkt südlich des Grimmelfinger Weges liegende Bebauung ist gekennzeichnet durch einen 3-4 geschossigen Mehrgeschosswohnungsbau mit Satteldach in Zeilenbauweise. Daran schließt sich nach Süden als Siedlungsrand eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern an.

Der Obere Kuhberg ist infrastrukturell mit Schulzentren, Kindergärten und dem nah gelegenen Nahversorgungszentrum Römerpark sehr gut ausgebaut. Das Gebiet zeichnet sich durch seine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über den Kurt-Schumacher- und Kuhberggring aus. Durch die Straßenbahnanbindung im Egginger Weg ist das Wohnquartier ideal an die Ulmer Innenstadt angebunden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 1984 (Teilbereich), 1984/1 (Teilbereich), 1986, 1987, 1987/1 (Egginger Weg 15), 1987/2 (Grimmelfinger Weg 14), 1987/3, 1987/4, 1987/5 (Grimmelfinger Weg 12/2), 1988/2, 1988/3, 1988/4, 1988/5 sowie Teilbereiche von 1951 (Egginger Weg), 1966 (Grimmelfinger Weg) und 2000 (Römerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Im Plangebiet befinden sich private Grundstücke. Ein privates Wohnbauvorhaben am Egginger Weg ist daher auf Basis des bisherigen, rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits in Realisierung, ein weiteres ist in enger Abstimmung mit der Stadt in Planung und wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm beraten.

#### 5. Geplante städtebauliche Gestaltung des Gebietes

Gegenüber dem bisherigen Entwurf werden einzelne, in sich geschlossenere Quartiersbereiche mit Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Mit der Planung kann (1. BA und zukünftiger 2. BA) ein urbanes, dichtes Wohngebiet mit ca. 450 statt bisher ca. 350 Wohneinheiten entwickelt werden, wovon rund 250 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt geschaffen werden können. Damit kann die Stadt Ulm im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung auf die erhöhte lokale Nachfrage nach Wohnflächen in integrierter Lage reagieren.

Ein Bereich des Grimmelfinger Weges ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen, da hier umfangreiche Leitungsverlegungen aller Leitungsträger notwendig werden und Leitungsrechte festgesetzt werden müssen. Dies bietet zudem die Möglichkeit einer Neugestaltung und Ordnung des heute undefinierten Straßenraums des Grimmelfinger Weges hinsichtlich des Querschnitts, möglicher Baumstandorte und Stellplatzflächen.

##### 5.1 Bebauung und öffentlicher Freiraum

Im Inneren der Bauquartiere entstehen großzügige, nicht-öffentliche, ruhige Freibereiche, die eine sehr hohe Wohn- und Freiraumqualität bieten. Die Konzeption ermöglicht eine differenzierte Parzellierung der Bebauung, so dass eine ästhetische Vielfalt und Kombinationsmöglichkeit unterschiedlicher Architekturen ermöglicht wird, welche zur Adressbildung und Identifikation mit dem Gebiet beitragen. Für das neue urbane Quartier wird Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Haustypen und einem differenzierten Wohnungsangebot vorgesehen.

Entlang des Egginger Weges ist eine straßenbegleitende 5-geschossige Bebauung mit gewerblichen und sozialen sowie kulturellen Nutzungen im Bereich der Erdgeschosszonen zur Quartiersbelebung geplant. Ebenso sind die Erdgeschosszonen der Bebauung am Quartiersplatz und an der Maienwiese für eine das Quartier belebende Nutzungsstruktur vorgesehen.

Generell soll die Parzellierung dem Prinzip „im Norden geschlossener, im Süden offener“ folgen, um einen adäquaten Übergang zu den südlich gelegenen, bestehenden Baugebieten zu schaffen. Entlang des Grimmelfinger Weges ist daher eine 4-geschossige Bebauung mit Staffelgeschossen geplant. Im Bereich des Quartiersplatzes um den Grimmelfinger Weg 28 können 5-geschossige Gebäude die Platzkanten stärken.

Die Zugänge zu den Gebäuden sollen von den öffentlichen Straßen aus erfolgen.

Die Maienwiese bildet stadtauswärts den Auftakt zum Gebiet und soll unter Beachtung des Erhalts von Baumbestand attraktiver gestaltet werden. Sie bietet Raum für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielangebote. In Hinblick auf die Gesamtentwicklung des Quartiers (1. und 2 BA) entsteht im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes Grimmelfinger Weg 28 ein zentraler Quartiersplatz.

Straßenbegleitend sind hochstämmige Laubbäume vorgesehen. Es sind 3 Nord-Süd-verlaufende Baumachsen (westlicher Planbereichsrand, Erschließung gegenüber der Königstraße sowie westlich der denkmalgeschützten Gebäude Egginger Weg 15 und Grimmelfinger Weg 14) geplant.

Großen Wert wird auf attraktive, begrünte und großzügige Freibereiche gelegt; daher werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

## 5.2 Erschließung / Parkierung

Das Baugebiet ist in das bestehende Straßennetz eingebunden. Die Erschließung erfolgt über den Egginger Weg sowie den Grimmelfinger Weg.

Die Einmündung im Bereich Egginger Weg gegenüber der Königstraße wird zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut. Durch die Ausbildung der neuen Erschließung zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg als verkehrsberuhigter Bereich und mit einer integrierten Einbindung der Verkehrsflächen in den Quartiersplatz östlich des denkmalgeschützten Gebäudes Grimmelfinger Weg 28 kann verhindert werden, dass die Nord-Süd-gerichtete Erschließung als Abkürzung zwischen Grimmelfinger Weg und Egginger Weg in Richtung Königstraße (Söflingen) genutzt wird.

Die private Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Die Zu- und Abfahrten können projektbezogen an den verkehrsberuhigten Bereich bzw. - aufgrund der Topographie bei den südlichen Bauquartieren - an den Grimmelfinger Weg angebunden werden. Eine Erschließung der Baugrundstücke vom Egginger Weg aus kann nur untergeordnet erfolgen. In dem östlichen Bau- feld neben dem Einmündungsbereich Egginger Weg ins Wohnquartier gegenüber der Königstraße ist ein Standort für eine Quartiersgarage mit Wohnbebauung möglich. Diese kann einen Beitrag zu den Themen zukünftige Mobilität und bezahlbarer Wohnraum leisten. Sollte sich in der weiteren Projektentwicklung ergeben, dass eine Quartiersgarage nicht umsetzbar ist, kann an dieser Stelle auch eine Wohnbebauung mit Tiefgarage entstehen.

Öffentliche Stellplätze sind im Gebiet und längs des Egginger sowie Grimmelfinger Weges vorgesehen. In Hinblick auf den Parkdruck durch das nahe Schulzentrum und unter der Maßgabe einer effizienten Nutzung zur Sicherung der Wohnfunktion und der Erreichbarkeit gewerblicher, sozialer und kultureller Nutzungen in den Erdgeschosszonen kann durch eine Parkraumbewirtschaftung das notwendige Parkraumbangebot im öffentlichen Raum vorgehalten werden.

### 5.3 Infrastruktureinrichtung

Die mit der angestrebten Entwicklung des Areals zu einem neuen Stadtquartier geschaffenen Wohneinheiten begründen den Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte. Diese soll in den beiden denkmalgeschützten Gebäuden Egginger Weg 15 entstehen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als neuer, urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entwickelt. Entsprechend der angestrebten Gebietscharakteristik wird im Bebauungsplan daher ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden in den Urbanen Gebieten MU 1 – MU 5 als allgemein zulässig festgesetzt.

Großflächiger Einzelhandel wird ausgeschlossen, da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das Nahversorgungszentrum "Römerstraße" befindet, welches durch ein zusätzliches Angebot nicht eingeschränkt werden soll.

In MU 2 wird aufgrund der zentralen Lage zusätzlich festgesetzt, dass im Erdgeschoss keine Wohnnutzung in Richtung Quartiersplatz zulässig ist. Im MU3 wird festgesetzt, dass in Richtung Egginger Weg und Maienwiese keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig ist.

Zum Schutz der angestrebten Entwicklung des Quartiers als urbaner Wohnstandort werden Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind als nicht zulässig festgesetzt. Mit dem Ausschluss wird der Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.2013 zum Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm umgesetzt. Als ebenfalls unzulässig werden Tankstellen festgesetzt. Diese Nutzungen sind mit einem vorrangig zur Wohnnutzung vorgesehenem Quartier mit urbaner Dichte nicht vereinbar.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Anzahl der Geschosse sowie die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten größtenteils auf 0,6 und 0,8 festgesetzt. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude ist aufgrund der bestehenden Baustruktur eine GRZ von 0,4 ausreichend.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Quartiers müssen die Grundstücke weitestgehend mit Tiefgaragen unterbaut werden, was zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO führt. Es wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl für Tiefgaragenanlagen mit deren Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen inklusive Kellerräume unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden darf. Damit wird sichergestellt, dass Tiefgaragen in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Wohnbebauung errichtet werden können. Auf Grund der gegenüber dem Straßenniveau erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Geländeverlauf werden die Tiefgaragen nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche verbleiben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Die Lage und Dimensionierung der Baublöcke ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Bebauung. Den künftigen Bewohnern stehen neben den privaten Innenhofbereichen vielfältige wohnortnahe Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Für die angrenzenden Siedlungsbereiche und ihre Bewohner sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Neubebauung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entlang des Egginger Weges und der Maienwiese auf fünf und für die Bebauung des restlichen Plangebietes weitestgehend auf vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss begrenzt. Die viergeschossigen Gebäude dürfen in ihrer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen um ein Staffelgeschoss ergänzt werden, wenn dieses maximal 3/4 der Geschossfläche der darunterliegenden Vollgeschosse aufweist. Zusätzlich wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass sich die Staffelgeschosse alle 25 m Gebäudelänge durch eine die Gebäudetiefe durchbindende Lücke mit einer Mindestbreite von 3,00 m gliedern müssen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Staffelgeschosse über die gesamte Gebäudelänge nicht geschlossen durchgehen, sondern gegliedert in Erscheinung treten. Neben dem städtebaulichen Aspekt dient diese Festsetzung zudem der verbesserten Besonnung der Wohnungen und der Innenhöfe.

Zum Schutz der Wohnnutzungen im Erdgeschoss wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 1,00 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche liegen muss. Gemessen wird in der Mitte des Gebäudes auf der straßenzugewandten Seite. Auf Grund der bewegten Topographie in Teilbereichen des Plangebietes und der geplanten Länge der Baukörper wird ergänzend festgesetzt, dass der Versatz zwischen Straßenoberkante und EFH auf der gesamten straßenzugewandten Gebäudeseite eine Höhe von 0,50 m nicht unter- und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten darf. Durch die ergänzende Festsetzung soll verhindert werden, dass der Versatz und die damit verbundene Wandfläche zwischen Straßenniveau und dem Erdgeschoss zu groß wird. Bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist es zulässig, die Erdgeschossfußbodenhöhe bis auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zu reduzieren. Hierdurch soll eine barrierefreie Zugänglich- und Einsehbarkeit in die Gewerbeflächen gewährleistet werden.

Folgende zulässige Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt:

- 1 Vollgeschoss - maximale Oberkante von 6,50 m
- 3 Vollgeschosse - maximale Oberkante von 11,00 m
- 4 Vollgeschosse - maximale Oberkante von 15,00 m
- 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss und 5 Vollgeschosse - maximale Oberkante 18,00 m.

Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Seite.

Da die denkmalgeschützten Gebäude in Ihrer Höhe erhalten werden müssen, werden keine Höhenfestsetzungen getroffen, was unschädlich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante verdichtete Bebauung in Blockrandstruktur macht es erforderlich, dass innerhalb des Plangebietes größtenteils eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO mit verringerten Abstandsflächen (Punkt 2.1 der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften) festgesetzt wird. Die notwendigen Tiefen der Abstandsflächen können demnach zu den umliegenden Flurstücken bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden, sofern Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter der Voraussetzung möglich, dass die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen für eine Reduzierung der Abstandsflächen sind hinsichtlich Belichtung, Belüftung sowie des Brand- und Nachbarschutzes gegeben. Die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht, die Belüftung sowie der Nachbarschutz werden insbesondere durch die großzügig dimensionierten Blockinnenbereiche und Straßenräume gewährleistet.

Aufgrund der bestehenden Baustruktur wird im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für Grimmelfinger Weg 12/ 2 wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise getroffen, da das Gebäude bereits heute grenzständig bzw. grenznah steht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baufenster festgesetzt, die in Richtung des öffentlichen Straßenraums Egginger Weg, zur Maienwiese und zum Quartiersplatz durch Baulinien, ansonsten durch Baugrenzen definiert sind. Die Baufenster haben größtenteils eine Tiefe von 14,00 m. Für das östliche Baufeld Ecke Egginger Weg / Maienwiese wird die Möglichkeit eröffnet, einen eingeschossigen Baukörper in Richtung des großzügigen Innenhofes zu entwickeln. Damit soll die Integration sozialer, kultureller bzw. kirchlicher Nutzungen gefördert werden, die durch ihre Nutzungsstrukturen anderweitigen Raumbedarf haben als beim "klassischen" Wohnungsbau.

Für das östliche Baufeld neben dem Einmündungsbereich Egginger Weg ins Wohnquartier gegenüber der Königstraße wird ebenfalls eine Baufenstertiefe von 14 m für eine 5-geschossige Bebauung vorgesehen, jedoch besteht hier die Möglichkeit, mit einer bis zu 3-geschossigen Quartiersgarage das Baufeld komplett auszufüllen. Die Wohnbebauung würde darauf in Form einer Blockrandbebauung sitzen und das Garagendach als Freiraumfläche dienen.

Es werden Festsetzungen zu untergeordneten Bauteile und Vorbauten wie z.B. Balkonen, Loggien und Erkern getroffen. Eine Differenzierung erfolgt dabei hinsichtlich Baulinien und Baufenstern und ob diese straßenzu- oder abgewandt sind.

#### **6.4 Nebenanlagen und Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, d.h. auf der Grundstücksfläche, die hinter der straßenabgewandten Gebäudeflucht liegt, zulässig. Pro Grundstück ist jeweils eine Nebenanlage mit einer Höhe von maximal 2,30 m und einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die innerhalb des urbanen Stadtquartiers mit verdichteter Bauungsstruktur verbleibenden privaten Freiflächen nur teilweise mit Nebenanlagen überbaut werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die spätere Parzellierung dies erfordert.

Nördlich der denkmalgeschützten Gebäude Egginger Weg 15 besteht eine Trafostation, die planungsrechtlich festgesetzt wird.

#### **6.5 Verkehrsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen**

Das Quartier ist über die bestehenden Straßen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg erschlossen. Eine neue Wohnstraße zwischen den beiden Straßen mit signalisierter Einmündung gegenüber der Königstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und bindet in den ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehenen Quartiersplatz östlich des denkmalgeschützten Gebäudes Grimmelfinger Weg 28 ein. Die Ausgestaltung des zwischen 1. und 2. Bauabschnitt zentral gelegenen Quartiersplatzes erfolgt im Rahmen der weiteren

Erschließungs- und Freiraumplanung. Angedacht ist ein multifunktionaler Raum, der nicht nur Treffpunkt mit Spielpunkten ist, sondern der auch Platz für Ereignisse bzw. Festivitäten bietet, die den Zusammenhalt und das Zusammenleben im Quartier fördern, z.B. für ein Quartiersfest oder einen Flohmarkt.

Vom Grimmelfinger Weg aus wird eine Erschließungsstraße gegenüber der Straße Mittlerer Kuhberg in Richtung des 2. Bauabschnitts ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich, erstellt. Eine Durchbindung zum Egginger Weg ist hier nicht vorgesehen.

Ein weiterer verkehrsberuhigter Bereich mit öffentlichen Stellplätzen und kleinem Wendehammer, angebunden an den Grimmelfinger Weg, wird westlich des Bestandsgebäudes Grimmelfinger Weg 14 angelegt. Von hier aus kann die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte in den beiden Bestandsgebäuden Egginger Weg 15 erfolgen.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten und ergänzenden gewerblichen, sozialen bzw. kulturellen Nutzungen sollen in Tiefgaragen unter den Baublöcken organisiert werden. Auf Grund der gegenüber dem Straßenniveau erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Geländeverlauf werden die Tiefgaragen nicht überall vollständig unterhalb der Geländeoberfläche verbleiben. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Oberkante der Tiefgaragendecke einschließlich des festgesetzten Aufbaus maximal auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegen darf. In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass die Gestaltung von in Erscheinung tretenden Außenwänden von Tiefgaragengeschossen mit der Stadt Ulm abzustimmen ist.

Östlich des Einmündungsbereiches der Erschließung Egginger Weg ins Wohnquartier (gegenüber der Königstraße) ist ein Baufeld für eine Quartiersgarage mit Wohnbebauung vorgesehen. In die Garage könnten beispielsweise die notwendigen Stellplätze für das südlich angrenzende Baufeld und das westlich gelegene Baufeld integriert werden, um diese hinsichtlich der Erstellung einer Tiefgarage zu entlasten. Sollte sich in der weiteren Projektentwicklung ergeben, dass eine Quartiersgarage nicht umsetzbar ist, kann auf dem Baufeld auch eine Wohnbebauung mit Tiefgarage entstehen.

Öffentliche Stellplätze sind längs des Egginger Weges sowie Grimmelfinger Weges vorgesehen. Weitere öffentliche Stellplätze sind entlang der Wohnstraßen in den Verkehrsberuhigten Bereichen geplant. Lage und Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Parkplätze werden im Rahmen der Straßenplanung konkretisiert und können von den zeichnerischen Darstellungen abweichen. Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren verschiedenen Teileinrichtungen ist nachrichtlich und kann ggf. an die zukünftigen lokalen Erfordernisse angepasst werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Baugrundstücken oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Eine Ausnahme ist für den Bereich MU 5 (geplante Kindertagesstätte) vorgesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die innerhalb des urbanen Stadtquartiers mit verdichteter Bebauungsstruktur verbleibenden Freiflächen nicht mit Stellplatzflächen sowie oberirdischen Nebengebäuden mit Parkierungszweck überbaut werden.

Neben der verkehrlichen Erschließung spielen Fuß- und Radwegeverbindungen eine wichtige Rolle bei der Anbindung des Quartiers an die umliegenden Siedlungsbereiche, Infrastruktureinrichtungen und Haltestellen. Zur Durchwegung sind neben der Verkehrerschließung drei Fuß- und Radwegverbindungen vom Egginger Weg zum Grimmelfinger Weg geplant.

## 6.6 Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen

Die öffentliche Grünfläche Maienwiese bildet stadtauswärts den Auftakt zum Gebiet und soll unter Beachtung des Erhalts des Baumbestands attraktiver gestaltet werden. Sie bietet Raum für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielangebote. In Hinblick auf die Gesamtenwicklung des

Quartiers (1. und 2 BA) entsteht im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes Grimmelfinger Weg 28 ein zentraler Quartiersplatz mit Bäumen.

Straßenbegleitend sind hochstämmige Laubbäume vorgesehen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.

Es sind 3 Nord-Süd-verlaufende Baumachsen (westlicher Planbereichsrand, Erschließung gegenüber der Königstraße sowie westlich der denkmalgeschützten Gebäude Egginger Weg 15 und Grimmelfinger Weg 14) geplant.

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen und um eine über die künftigen Gebäudegrundflächen hinausgehende Versiegelung des Bodens weitestgehend zu vermeiden, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Auf den privaten Freiflächen ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Tiefgaragendecken müssen begrünt werden, wobei der Aufbau mit durchwurzelbarem Substrat mindestens 50 cm betragen muss.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Hauszugänge und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen mit mindestens 10 cm hohem Substrat überdeckt und extensiv begrünt werden müssen, wodurch eine Regenwasserrückhaltung ermöglicht wird. Zudem tragen sie durch ihre Verdunstungsfunktion zur Klimaregulierung bei.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass trotz hoher baulicher Dichte ausreichend Grünflächen entstehen, die unter ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers sind.

## 6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind mit einer Grundfläche von ca. 1,35 ha (mit unterbauten Tiefgaragenflächen ca. 1,8 ha) gegeben.

Durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten künftigen Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass die planbedingten Eingriffe nicht auszugleichen sind.

## 6.8 Spezieller Artenschutz

Bereits für den Bebauungsplan von 2015 wurde im Oktober 2011 mit Ergänzung vom März 2014 ein Gutachten durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt.

### Flora

Die Gutachter stellten fest, dass keine streng oder besonders geschützten Arten vorhanden waren. Das Plangebiet wies überwiegend Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Daneben gab es einige Bereiche mit Feldgehölzen, Hecken und kleineren Streuobstwiesen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sowie Flächen mit geringer bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im November 2015 erfolgte eine Neupflanzung mit Baumpflege von 15 Obstbäumen durch den BUND im Auftrag der Stadt Ulm als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Bereich des Fort Oberer Kuhberg.

Derzeit wird der größte Teil der ehemaligen Kleingarten- und Streuobstflächen als Baustelleneinrichtungsfläche für die Straßenbahnlinie 2 (bis Ende 2019) sowie für den Wohnungsneubau im Osten des Plangebietes genutzt. Im Zuge der notwendigen Fällung von Bäumen für die Baustelleneinrichtungsflächen erfolgte eine ökologische Baubegleitung.

Lediglich im Osten im Bereich der Maienwiese, in den südlichen Randbereichen entlang des Grimmelfinger Weges, des Nord-Süd-verlaufenden Fußweges westlich des Egginger Weges 15 sowie um das Gebäude Grimmelfinger Weg 28 befinden sich noch Hecken und Feldgehölze.

### **Fauna**

Innerhalb des Plangebietes wurden keine schützenswerten Reptilien vorgefunden.

Es wurden 5 Zwergfledermausquartiere erhoben, weshalb ein vorgezogener Funktionsausgleich bereits stattgefunden hat. Für ein entfallendes Quartier wurden als vorgezogene Maßnahme (CEF) 3 neue, artgerechte Fledermauskästen als Ersatzstandorte im Bereich Römerstraße, Schaffelkinger Weg sowie nördlich und westlich des Fort Unterer Kuhberg montiert und die verlassenen Altquartiere verschlossen.

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Brutvogelarten vorgefunden, die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind, u.a. der Grünspecht (streng geschützt), Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (Vorwarnliste). Insgesamt wurden 5 Brutstätten ermittelt.

Das Gutachten stellte fest, dass der Grünspecht außerordentlich große Reviere (2-5 km<sup>2</sup>) besetzt. Es war davon auszugehen, dass Lebensräume bis in die südlich des Plangebietes liegenden Donauauen und die westlich angrenzenden Freiräume des Kuhberges genutzt werden und somit ausgedehnte unbebaute Bereiche zur Nahrungssuche und ausgeprägte Baumbestände zur Anlage von Bruthöhlen zur Verfügung stehen, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten auch zukünftig gewährleistet ist. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes war bzw. ist nicht auszugehen.

Ein vorgezogener Funktionsausgleich fand im Herbst 2015 statt. Pro Brutstätte (nicht für den Grünspecht, da dieser überwiegend keine Nistkästen annimmt) wurden 3 Vogelnistkästen in geeigneter artspezifischer Ausführung im Bereich Römerstraße, Schaffelkinger Weg sowie nördlich und westlich des Fort Unterer Kuhberg angebracht.

Der BUND Kreisverband Ulm führte im Auftrag der Stadt Ulm die CEF-Maßnahmen durch und ist mit dem Monitoring für 10 Jahre beauftragt. Die Wartung erfolgt jährlich, wobei die letzte Wartung der Kästen am 21.11.2018 stattfand. Die Belegung der Vogelnistkästen war sehr gut. Die Fledermauskästen waren teilweise belegt. Ein fehlender Fledermauskasten wird im Zuge der nächsten Wartung neu montiert.

Durch die Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG verstoßen, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen. Zur Vermeidung von Zugriffsverboten werden folgende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- Auf das Vogelschlag-Risiko wird hingewiesen. Eine Reduzierung des Risikos kann z.B. durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mind. 25% Deckungsgrad) erfolgen.

Mit den aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird den im Gutachten von 2011/ 2014 benannten Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen Rechnung getragen und die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 2015 übernommen.

## 6.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die maßgeblichen, das Plangebiet beeinflussenden Straßen, sind der Egginger Weg mit der Straßenbahnlinie im Norden und der Grimmelfinger Weg im Osten und Süden. Es wurden die Schallimmissionen auf das geplante Quartier durch die Fa. Accon GmbH, Greifenberg (Bericht Nr. ACB-0519-8661/02 vom 15.05.2019) berechnet und beurteilt.

Die schalltechnische Berechnung ergibt, dass bei der geplanten Bebauung durch den Verkehrslärm die höchsten Pegel an den Gebäuden entlang des Egginger Weges auftreten und die Orientierungswerte nach DIN 18005 [Urbane Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)] tags bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden an den nördlichen Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg überschritten und betragen maximal 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts.

Die erste Gebäudereihe entlang des Egginger Weges schirmt die Emissionen des Straßenverkehrs ab, so dass an den südlich gelegenen Gebäuden die Pegel teilweise deutlich niedriger ausfallen.

Für die betroffenen Gebäude müssen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände sind aufgrund der stadträumlichen Situation nicht umsetzbar. Daher empfiehlt das schalltechnische Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Für die nördlichen Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w}$ , res für die Außenbauteile von  $\geq 40$  dB) gem. Tabelle 8, DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für alle anderen Fassaden bzw. Gebäude im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w}$ , res für die Außenbauteile von  $\geq 35$  dB) gem. Tabelle 8, DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen. Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln  $> 45$  dB(A) sind mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseite hin erfolgen kann.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

## 6.10 Boden

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjura an. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen.

Da die oberflächennah verwitterten Gesteine der Unteren Süßwassermolasse einen stark setzungsempfindlichen, in Einschnitten bzw. Baugruben ggf. rutschungsanfälligen Baugrund, darstellen, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro und im Vorfeld der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.

Im Vorfeld der Bebauung sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf den Grundstücken Grimmelfinger Weg 12, 12/1, 12/2, 12/3, 14 und 15 (Flurstücke 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1987/4, 1988/5 und teilweise 1951) der Altstandorte 0990 im Altlastenkataster erfasst. Der Standort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

## 6.11 Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich 5 denkmalgeschützte Gebäude (Grimmelfinger Weg 12/ 2, 14, 28 und Egginger Weg 15) der Bundesfestung. Sie waren Teil der ab 1890 errichteten Pulver- und Geschossmagazine. Aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG sind die Gebäude zu erhalten.

Das private Gebäude Grimmelfinger Weg 14 wurde bereits für Büronutzungen saniert. Die beiden eingeschossigen Gebäude Egginger Weg 15 sind für die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Aus dem nördlichen Nahbereich des Planungsgebietes sind vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das archäologisch relevante Areal in das Plangebiet ausgreift, ist eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals "Pulver- und Geschossmagazine der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Kuhberg" (Listennr. 95, § 2 DSchG) sowie der archäologischen Verdachtsfläche "Abgegangene Pulvermagazine und zugehörige Bauten der Reichsfestung Ulm" (Listennr. 96). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmale § 2 DSchG) zu rechnen.

## 6.12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Bebauung erfolgt durch Ergänzung bestehender Netze. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden unter den neu entstehenden Verkehrsflächen Ver- und Entsorgungsleitungen geschaffen, deren Verlauf, Organisation und Dimensionierung mit den verschiedenen Leitungsträgern abgestimmt wird.

Im Grimmelfinger Weg sind umfangreiche Leitungsverlegungen notwendig, die alle Leitungsträger betreffen. Die koordinierte Planung erfolgt federführend durch die SWU. Die Planungen haben Auswirkungen auf Bereiche der Südkante des künftigen Baugebietes (Festsetzung von Leitungsrechten). Aufgrund der sich in Planung befindlichen Maßnahmen wurde eine Neugestaltung des Straßenraumes des Grimmelfinger Weges hinsichtlich des künftigen Querschnitts, möglicher Baumstandorte und Stellplatzflächen erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Netz der Fernwärme Ulm. Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung je nach Lage in ein modifiziertes Mischsystem bzw. in einen Mischwasserkanal. Die Ableitung erfolgt zur Kläranlage.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien, Sonnenenergie, Wärmerückgewinnung und dergleichen sind wünschenswert und werden unterstützt. Das Erscheinungsbild soll davon allerdings nicht dominiert werden. Deshalb sind technische Anlagen auf den Dächern der Wohngebäude bis zu einer Höhe von 1,00 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Um von den Straßenräumen und höher gelegenen Wohnungen nicht als störend wahrgenommen zu werden müssen sie von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

## 6.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer hohen Freiraum- und Wohnqualität werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der Hauptgebäude und der Dächer, der in Erscheinung tretenden Tiefgaragengeschossen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Automaten sowie zur Unterbringung von Müllbehältern festgesetzt.

## 7 Flächenbilanz und Kostenangaben

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca.	3,69 ha	100 %
Bruttobauland	ca.	2,27 ha	61,5 %
<i>Überbaute Flächen mit Dachbegrünung</i>	ca.	0,92 ha	24,9 %
<i>Überbaute Flächen ohne Dachbegrünung</i>	ca.	0,15 ha	4,1 %
<i>Grünfläche nicht öffentl. (teilw. unterbaut)</i>	ca.	1,20 ha	32,5 %
<i>(Unterbaute Flächen mit Begrünung)</i>	ca.	0,53 ha	
Verkehrsfläche (Straßen, Platz mit Bäumen, Wege, Verkehrsgrün)	ca.	1,18 ha	32 %
<i>(davon Bereich Grimmelfinger Weg)</i>	ca.	0,47 ha	
Grünfläche öffentlich	ca.	0,24 ha	6,5 %

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Gebäudeabbrüche, Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege, der Ver- und Entsorgungsanlagen, der öffentlichen Grünflächen. Die Kosten sollen über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.