

Stadt Ulm

Bebauungsplan Nr. 149.1/33
Wohnquartier Egginger Weg - Teil 1

Begründung zum Bebauungsplan

Bearbeitung:
Umbau Stadt GbR
Eislebener Straße 6
10789 Berlin

Stand: 03.02.2015

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet, zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg gelegen, war ursprünglich zur Erweiterung der Bezirkssportanlage vorgesehen. Die Erweiterungsflächen werden künftig nicht mehr benötigt. Damit ergibt sich die Chance, die innenstadtnahe Fläche als Wohnbaufläche zu aktivieren. Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen, der Lage im Stadtraum und der Umgebungsbebauung sowie der geplanten Straßenbahnanbindung im Egginger Weg ist für das neue Wohnquartier ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Zur städtebaulichen Neuordnung des Gebiets wurde ein Wettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes wurde im Fachbereichsausschuss erörtert. Es erging der Beschluss, die Verfasser des 1. Preises, UmbauStadtGbR, mit der Überarbeitung und Erstellung des städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen. Der Entwurf bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

Der städtebauliche Entwurf sieht Bauquartiere in Form von Wohnhöfen vor, welche durch ihre Anbindung an eine zentrale Erschließungsachse und durch ein kleingliedriges Netz an öffentlichen Wegen und Platzräumen miteinander und mit dem umgebenden Stadtraum vernetzt sind. Alle Wohnhöfe öffnen sich nach Süden in Richtung Donautal. In dem neuen Wohngebiet soll ein vielfältiges Wohnungsangebot aus verschiedenen Wohnungstypen und -größen im Geschosswohnungsbau entstehen, welches schwerpunktmäßig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bietet.

Das Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Egginger Weg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung von Flächen des Siedlungsbestandes im Innenbereich Ulms. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB liegen vor:

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, existieren nicht. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. In § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zur Umsetzung der besonderen grüngestalterischen Ziele wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan ausgearbeitet.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche / Sportfläche dar. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplans angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen folgende Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 7 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957 Nr. 15 HO – 2206 – 76 – Ulm / 6
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 18 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 06.03.1969 Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 19 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 06.03.1969 Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans Nr. 149.1/33 „Wohnquartier Egginger Weg“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften außer Kraft.

4 Beschreibung des Planbereichs

Der Gesamtumgriff des Entwurfsgebietes umfasst ca. 5,2 ha, der Umgriff des ersten Teils des Bebauungsplanes rund 3,6 ha. Innerhalb der Baufläche entstehen ca. 220 Wohneinheiten in Teil 1 des Bebauungsplans, weitere 130 Wohneinheiten folgen dann im Teil 2 auf ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet Teil 1, das hiermit zur Satzung gebracht wird, verläuft im Norden durch den Egginger Weg und im Osten und Süden durch den Grimmelfinger Weg. Westlich schließen sich Kleingartenflächen und die Sporteinrichtungen der Bezirkssportanlage Kuhberg an.

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt, am Oberen Kuhberg in leichter Südhanglage. Das Gelände ist derzeit durch Kleingärten und Streuobstwiesen geprägt. Im Plangebiet befinden sich zu erhaltende, denkmalgeschützte Gebäude sowie ein privates, gewerblich genutztes Grundstück. Die Kleingärten sowie die gewerbliche Einrichtung sollen aufgelöst bzw. teilweise verlagert werden.

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 3-4 geschossige Wohngebäude 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 geplante Straßenbahnanbindung im Egginger Weg zur Ulmer Innenstadt wird der Standort zusätzlich an Attraktivität gewinnen.

5 Geplante städtebauliche Gestaltung

5.1 Bebauung

Die Bebauung ist in Bauquartiere in Form von Wohnhöfen gegliedert, welche durch ihre Anbindung an eine zentrale Erschließungsachse und durch ein kleingliedriges Netz an öffentlichen Wegen und Platzräumen miteinander und mit dem umgebenden Stadtraum vernetzt sind. Alle Höfe öffnen sich der leichten Hanglage folgend nach Süden und sind so gegeneinander verschoben, dass freie Ausblicke in Richtung Donautal ermöglicht werden. Für das neue Wohnquartier wird ausschließlich Geschoßwohnungsbau mit unterschiedlichen Haustypen und einem differenzierten Wohnungsangebot vorgesehen.

Die Wohnhöfe sind mit 4 Vollgeschossen - zum Egginger Weg hin mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehen - dicht und urban gestaltet. Sie bilden ruhige Innenhöfe, die mit ihrer abschirmenden Wirkung zur Straße hin eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglichen. Die Wohnhöfe sitzen zudem auf geländenivellierenden Sockelgeschossen, in denen in der Regel Tiefgaragen und Kellerräume untergebracht sind. So findet eine klare Trennung zwischen öffentlichen und halbprivaten Flächen statt; die Wohnhöfe sind Erschließungs- und Kommunikationszonen und werden über Rampen und (Sitz-)Stufenanlagen barrierefrei/behindertengerecht an die zentrale Bewegungsachse angebunden. Der Höhenversatz darf dabei maximal 1,40 m betragen, um nicht zum optischen Hindernis zu werden. Die privaten Grünflächen umspülen die Höfe mit der natürlichen Topographie und verbinden so die gestaffelten Höhen der Wohnquartiere miteinander (vgl. Anlage 5, Funktionsplan und Schnittzeichnungen). Zur Stärkung des Auftaktes des Quartiers an der Einmündung des Grimmelfinger Weges in den Egginger

Weg ist ein Eckgebäude mit 7 bzw. 5 Vollgeschossen geplant. Für die Gebäude sind extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen.

Im Plangebiet können ca. 220 Wohneinheiten entstehen.

Innerhalb der Neubebauung bestehen denkmalgeschützte Gebäude der Bundesfestung. Sie sind Teil der ab 1890 errichteten Pulver- und Geschossmagazine. Aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG sind die Gebäude zu erhalten und werden in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität sollen für die einzelnen Wohnungsbauprojekte Gutachterverfahren durchgeführt werden, wie es in Ulm schon vielfach praktiziert wurde.

5.2 Erschließung / Parkierung

Die äußere Fahrerschließung erfolgt schwerpunktmäßig vom Egginger Weg aus. Die Einmündung im Bereich Egginger Weg, in Fortführung der Königstraße, wird zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut. Die exakte Gestaltung der Kreuzung mit ihren Fahrbeziehungen ist abhängig von der Detailplanung der Straßenbahnlinie 2. Die Darstellung ist mit der Verkehrsplanung abgestimmt, kann sich aber im weiteren Verlauf noch geringfügig ändern. Generell sind die Verkehrsflächen nur nachrichtlich dargestellt, um Abweichungen im Zuge der Erschließungsplanung zu ermöglichen. Das gesamte Quartier wird durch eine zentrale Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich für Fußgänger, Rad- und Autofahrer erschlossen. Eine untergeordnete Anbindung an den Egginger Weg ist im östlichen Planbereich zum Quartiersauftakt vorgesehen.

Zusätzlich ist eine Anbindung vom Grimmelfinger Weg aus geplant, wobei der Grimmelfinger Weg nur als untergeordnete Erschließung dienen wird, um die Erzeugung von zusätzlichem Verkehr in der bestehenden Siedlung im Süden zu vermeiden.

Die private Parkierung erfolgt vorwiegend in Tiefgaragen unter den Wohnhöfen. Im Hinblick auf das Thema kostengünstiger Wohnungsbau wird partiell die Möglichkeit eröffnet, die privaten Stellplätze ebenerdig anstatt in Tiefgaragen unterzubringen. Der Stellplatz auf der Ostseite des Gebietes kann ebenfalls für private Stellplätze vorgesehen werden.

Für Besucher sind ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Im Hinblick auf das nahe Schulzentrum kann es notwendig werden, die Besucherparkplätze tagsüber verkehrsrechtlich zu regeln.

Der östliche Quartiersauftakt wird durch einen Platz und das „Maienwiesle“ an der Straßengabelung Egginger Weg - Grimmelfinger Weg geprägt. An zentralen Stellen werden Spielflächen und Quartiersplätze, vornehmlich im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude, angeordnet.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Quartier durch eine Abfolge von Platzräumen und Wohnwegen entlang der Mischverkehrsfläche durchgängig erschlossen. Dadurch entstehen Bewegungs- und Begegnungsräume, die eine wichtige Voraussetzung für gemeinschafts- und familienorientiertes Wohnen sind.

Die sorgfältige Gestaltung des verkehrsberuhigten Erschließungsnetzes mit seinen differenzierten Platzräumen ist für die Qualität des Quartiers von herausragender Bedeutung.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Bebauung erfolgt durch Ergänzung bestehender Netze.

Für Hauptleitungen der Stadtwerke Ulm GmbH und der Entsorgungsbetriebe Ulm werden Leitungsrechte festgesetzt, eine Leitung muss verlegt werden. In Neubauf lächen werden alle anderen vorhandenen Leitungen und Kanäle im Zuge der vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen entfernt.

Die Entwässerung ist als modifiziertes Mischsystem geplant und wird zur Kläranlage geleitet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Netz der Fernwärme Ulm.

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 derlei technische Anlagen auf den Dächern der Wohngebäude bis zu einer Höhe von 1,50 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 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird für die neue Bebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zum Schutz der Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude wird Mischgebiet (MI) festgesetzt, um ein Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Um Konflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden, sind die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO) sowie die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahmen nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet, welches die denkmalgeschützten Gebäude betrifft, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird, bis auf die beiden östlich gelegenen Baufelder am Egginger Weg und am Grimmelfinger Weg, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die beiden süd - östlichen Baufelder wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4 überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage sowie der besonderen städtebaulichen Konzeption als Gebietsauftakt entsprechend dem Wettbewerbsergebnis abgeleitet. Bezogen auf das gesamte Plangebiet, wird die Obergrenze gemäß BauNVO von 0,4 für das gesamte Plangebiet eingehalten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Tiefgaragenflächen zulässig.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Bei den Wohnhöfen wird die Obergrenze der GFZ von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zum Teil deutlich überschritten. In der Querschnittsbetrachtung des gesamten Plangebietes wird die Obergrenze eingehalten.

Für die Wohngebäude wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt. Für technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge und Treppenaufgänge sind flächenmäßig begrenzte Ausnahmen und gestalterische Vorgaben vorgesehen.

Da die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer Form erhalten werden müssen, werden im Mischgebiet keine Höhen bzw. Vollgeschosse festgesetzt, was unschädlich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist.

Für die Errichtung von Tiefgaragen ist eine GRZ von 0,8 zulässig. Die Höhe der Sockelgeschosse (Tiefgaragen- oder Kellergeschosse) darf max. 1,40 m betragen,

gemessen ab Oberkante Fertigbelag Decke bis zum tiefsten Punkt des Geländes, welches die Sockelgeschosse umschließt.

Damit wird sichergestellt, dass Tiefgaragen in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Wohnbebauung errichtet werden können. Im Hinblick auf das Thema kostengünstiger Wohnungsbau wird partiell die Möglichkeit eröffnet, anstatt einer Tiefgarage private Stellplätze ebenerdig anzuordnen.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen ein urbanes Quartier mit einer hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität. Im Sinne des §17 (2) BauNVO wird die städtebauliche Konzeption den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht, da private und halb-öffentliche Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden und die Orientierung der Wohnungen auf diese Freibereiche ausgerichtet wird. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Gebäude ist gegeben. Bedürfnisse des Verkehrs stehen der angestrebten Dichte nicht entgegen, da die Parkierung im Sinne der Vermeidung einer Belastung der privaten und öffentlichen Freibereiche größtenteils in Tiefgaragen untergebracht wird und die angrenzenden Straßenräume die durch die Neubebauung resultierenden Verkehrsmengen aufnehmen können. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer) dürfen auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 1,00 m die Baugrenze überschreiten, wenn die einzelnen Bauteile bzw. Vorbauten nicht breiter als 6,00 m sind. Bei einem Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist eine max. Tiefe von 0,60 m zulässig. Die lichte Höhe zwischen Verkehrsfläche und untergeordnetem Bauteil bzw. Vorbau muss mind. 4,50 m betragen.

Als Bauweise wird je nach Baufeld offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise wird bei einzelnen Baufenstern (Wohnhöfe) eine Verringerung der nach § 5 Absatz 7 Landesbauordnung (LBO) vorgesehenen Abstandsflächentiefe (a) vorgesehen, um die besondere städtebauliche Struktur umzusetzen.

Mit der geplanten Baustruktur in Form von Wohnhöfen, bei der sich die Gebäude um einen ruhigen, sich nach Süden öffnenden Innenhof gruppieren und eine hohe Wohnqualität aufgrund deren abschirmender Wirkung zu den umgebenden Straßenräumen ermöglicht wird, bleiben die natürliche Belichtung und Belüftung gewährleistet. Auch zwischen bzw. um die einzelnen Wohnhöfe herum sind ausreichend Freiflächen geplant. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Grundsätzlich ist der gemäß LBO erforderliche Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

6.4 Grünordnung

Entlang des Egginger Weges wird ein öffentlicher Grünstreifen von 1,50 m festgesetzt, der mit hochstämmigen, heimischen Bäumen überstellt wird. Zusammen mit der im Zuge des Straßenbahnausbaus geplanten Baumreihe nördlich des Egginger Weges kann ein Alleecharakter erzeugt werden, der zur vertikalen Gliederung des Straßenraumes beiträgt.

Die öffentliche Grünfläche "Maienwiesle" im Osten des Plangebietes wird als baumüberstandene Wiese erhalten.

Zur Durchgrünung des Gebietes und um eine über die künftigen Gebäudegrundflächen hinausgehende wasser- und luftdurchlässige Versiegelung des Bodens weitestgehend zu vermeiden, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch

anzulegen. Auf den privaten Freiflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Wertvoller Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt und wird in der vorgenannten Regelung mit angerechnet.

Die Dächer der Neubauten werden extensiv begrünt, halten dadurch Regenwasser zurück und tragen durch ihre Verdunstung zur Klimaregulierung bei.

Entlang des verkehrsberuhigten Bereichs werden oberirdische Stellplätze mit Bäumen überstellt. Alle oberirdischen Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

Die Festsetzungen dienen den Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dienen dem Schutz des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit bzgl. der Wasser- und Luftdurchlässigkeit. Durch die Festsetzungen kann ein Mindestanteil an Vegetation gesichert werden.

6.5 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, Einfriedungen, Werbeanlagen und Automaten sowie die Unterbringung von Müllbehältern festgesetzt.

7 Umwelt / Natur- und Landschaft

7.1 Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)

Im Oktober 2011 wurde ein Gutachten durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt. Dieses Gutachten wurde im März 2014 um Angaben zum Grünspecht ergänzt. Eine ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange inklusive des Monitorings wird durch die Stadt sichergestellt.

Im Gutachten werden Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen benannt. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind unter Hinweise folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Eingriffe in vorhandene Obstbaum- und andere Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entfernt werden.
- Vor der Rodung potentieller Höhlenbäume ist von einer qualifizierten Fachperson (ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob sie von Fledermäusen besetzt sind, so dass ggf. eine Evakuierung erfolgen kann.
- 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.

Flora

Es wurden keine streng oder besonders geschützten Arten festgestellt. Das Plangebiet weist überwiegend Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Daneben gibt es einige Bereiche mit Feldgehölzen, Hecken und kleineren Streuobstwiesen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sowie Flächen mit geringer bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Fauna

- Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes wurden 5 Zwergfledermausquartiere erhoben.

Vorgezogener Funktionsausgleich: Pro entfallendes Quartier sind als vorgezogene Maßnahme je 3-5 neue, artgerechte Nistkästen als Ersatzstandorte, vorzugsweise in den verbleibenden Grünanlagen westlich und östlich des Baugebietes zu platzieren und die verlassenen Altquartiere zu verschließen. Darüberhinaus muss eine Überprüfung erfolgen, ob die Ersatzstandorte angenommen werden.

- Brutvögel

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 stellt fest, dass der Grünspecht außerordentlich große Reviere (2-5 km²) besetzt. Es ist 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 weiterhin gewährleistet ist. Ferner ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes auszugehen.

Vorgezogener Funktionsausgleich: Spätestens im Jahr vor Baubeginn müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen. Pro Brutstätte (nicht für den Grünspecht, da dieser überwiegend keine Nistkästen annimmt) sind im Umfeld 3-5 Nistkästen in geeigneter artspezifischer Art anzubringen.

- Reptilien

Schützenswerte Reptilien wurden nicht vorgefunden.

7.2 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.

Im Plangebiet waren Altlastenstandorte bekannt. Sie sind mit A= Ausscheiden bewertet, so dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

7.3 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei mehr als 5,00 m, ist für eine Bebauung also irrelevant. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

7.4 Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die maßgeblichen, das Plangebiet beeinflussenden Straßen, sind der Egginger Weg im Norden und der Grimmelfinger Weg im Osten und Süden.

Es wurden die Schallimmissionen auf das geplante Wohngebiet berechnet und beurteilt.

Die Berechnungen ergaben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an den geplanten Gebäuden entlang dem Egginger Weg tags und nachts überschritten werden. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden hier noch überschritten.

Für Gebäudefassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte wurden passive Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung oder Schallschutzfenster vorgeschlagen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm- Maße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu ermitteln.

7.5 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete nach europäischem Recht und Landesrecht (FFH-Gebiete und NSG) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

7.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich 5 denkmalgeschützte Gebäude der Bundesfestung. Sie waren Teil der ab 1890 errichteten Pulver- und Geschossmagazine. Aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG sind die Gebäude zu erhalten.

7.7 Kampfmittel

Eine multitemporale Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des RP Stuttgart hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Sollten dennoch Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, ist dies dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich mitzuteilen.

7.8 Ausgleich

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 m²) 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.

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.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet Teil 1(3,6 ha) befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm.

Mit den verbliebenen Eigentümern gibt es einvernehmliche Vereinbarungen über Maßnahmen zum Flächentausch und/oder Flächenabtretung, um die städtebauliche Ordnung sicher zu stellen.

Für den 2. Bauabschnitt (1,6 ha) sind die liegenschaftlichen Verhandlungen noch nicht abgeschlossen. Dieser Teil des Entwurfsgebietes kommt zur Satzung sobald die Stadt Eigentümer aller Flächen ist.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche Teil 1	3,60 ha	100,0 %
./.. Verkehrsflächen Bestand	0,14 ha	3,9 %
./.. Verkehrsflächen öffentlich neu	0,35 ha	9,7 %
./.. öffentliche Grünflächen	0,54 ha	15,0 %
./.. private Grünflächen	0,70 ha	19,4 %
Bruttobauland	2,59 ha	71,94 %

10 Kosten

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