



Stadt Neu-Ulm
FB 3 – Stadtplanung

Einfacher Bebauungsplan M 62.4/1

„Wohnen am Illerpark – 1. Änderung“, Ludwigsfeld

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, bestehend aus:

- A. Rechtsgrundlagen**
- B. Zeichnerischer Teil**
 - B.1 Planzeichnung
 - B.2 Zeichenerklärung
 - B.3 Verfahrensvermerke
- C. Textteil**
 - C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C.4 Hinweise
- D. Begründung**
 - D.1 Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 25. Februar 2025

Die Stadt Neu-Ulm erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Einfacher Bebauungsplan M 62.4/1 „Wohnen am Illerpark – 1. Änderung“

A. Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

B. Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Satzung.

B.1 Planzeichnung (M 1:500)

Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 vom 25. Februar 2025.

B.2 Zeichenerklärung

Die Zeichenerklärung dient der Erläuterung des Planinhaltes und teilt sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

B.3 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke enthalten die wesentlichen Daten zum Ablauf des Bebauungsplanverfahrens inklusive der Angaben zu den rechtlichen Fristen.

C. Textteil

C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Deklatorische Festsetzung

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans M 62.4/1 „Wohnen am Illerpark – 1. Änderung“ behalten die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans M 62.4 „Wohnen am Illerpark“, für die keine Änderung erfolgte, weiterhin ihre Gültigkeit (Unberührtheit vorhergehender Festsetzungen).

Die nachfolgende Nummerierung ist nicht fortlaufend, sondern bezieht sich jeweils auf die Gliederung des überlagerten Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind durch Planeintrag differenziert festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einem Wert von
- 0,90 in WA 9; 11; 16; 21; 24-25 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend Planeintrag definiert und bezieht sich auf die Oberkante Attika. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe aus M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ bleibt unberührt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die Bauweise ist per Planeintrag differenziert festgesetzt. Die festgesetzten Abweichungen aus M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ behalten ihre Gültigkeit. Die Festlegung auf den Haustyp „Hausgruppen“ entfällt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausnahmen bleiben unberührt.

4. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO per Planeintrag differenziert festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe bleibt unberührt.

5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.2 Nebenanlagen

In den Teilgebieten WA 9; 11; 16; 21; 24-25 sind gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen (Grundfläche je Teilgebiet insgesamt maximal 25 m², Gesamthöhe maximal 3,00 m) sowie Spielgeräte, Fahrradständer, Ver- und Entsorgungsanlagen für regenerative Energien und Zisternen allgemein zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und zu Ausgleichsflächen eingehalten wird. Spielplätze sind von der Größenbeschränkung ausgenommen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Teilgebiete WA 16; 21; 24-25 gelten in Verbindung mit den Planeinträgen

- Nachts bzw. tagsüber & nachts für Lüftungszwecke ungeeignete Fassaden
- Maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A)

folgende schriftliche Festsetzungen:

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage zur städtebaulichen Begründung des Bebauungsplans M 62.4/1, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

C.4 Hinweise

6. **Schallschutz**

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung Nr. 8934.1/2025-RK vom 17.02.2025 an den Plangebäuden aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Außenbereichen (z.B. Terrassen/Balkonen) Überschreitungen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen ((Teil-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Situierung der Freibereiche auf schallabgewandte Gebäudeseiten kann entgegengewirkt werden.

13. **Zugänglichkeit der Normen**

Die in den Festsetzungen genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Neu-Ulm, Dezernat 3, Abteilung 61 Stadtplanung (im Rathaus, DG) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Die Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Dezernat 3 – Stadtplanung
Neu-Ulm, 25.02.2025

D. Begründung

D.1 Städtebaulicher Teil

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	11
1.1	Anlass	11
1.2	Planerfordernis.....	11
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	12
2.	Planungsrechtliche Ausgangslage	12
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
2.2	Regionalplan Donau/Iller.....	12
2.3	Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025.....	13
2.4	Überlagerte Bebauungspläne	13
3.	Bestandssituation und Umgebung	13
4.	Grundzüge der Planung.....	14
4.1	Städtebauliche Konzeption und Verschattung	14
4.2	Verkehrskonzept	15
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
5.4	Abstandsflächen	18
5.5	Nebenanlagen.....	19
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
6.	Hinweise	20
7.	Flächenbilanz.....	20
8.	Verwendete Datenquellen.....	20
9.	Anlage.....	21

D.1 Städtebaulicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ ist am 03.12.2019 als Satzung beschlossen worden und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 13.03.2020 in Kraft getreten. Die Erschließung des Wohnquartiers ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Für den ersten Bauabschnitt bis zur Merianstraße startete im Sommer 2023 die Vermarktung der Baufelder. Die Zuteilung der Baufelder erfolgt im sogenannten Konzeptverfahren. Das heißt, nur die vom Auswahlgremium am besten bewerteten Konzepte gelangen in die Umsetzung. Mit diesem Verfahren wird eine hohe gestalterische Qualität der Bebauung sichergestellt, verbunden mit einem Mehrwert der Projekte auch für die Stadtgesellschaft, z.B. durch das Angebot von Wohnraum für benachteiligte Gruppen, von Gemeinschaftsräumen etc..

Im Zuge der Konzeptentwürfe hat sich sowohl aufgrund der Preisentwicklung im Bausektor in den vergangenen Jahren als auch aufgrund des anhaltend dringenden Wohnraumbedarfs herausgestellt, dass der Bebauungsplan M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ im 1. Bauabschnitt an verschiedenen Stellen nachjustiert werden sollte.

1.2 Planerfordernis

Als wesentliches Fazit der Vermarktung des 1. Bauabschnitts ist ein mangelndes Interesse an der Kettenhaus- und Reihenhausbauung zu verzeichnen. Gleichzeitig ist ein hoher Bedarf an Wohnraum vorhanden.

Um eine städtebaulich sinnvolle und zeitnahe Bebauung zu gewährleisten, werden Änderungen des Bebauungsplans M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ angestrebt, die Geschossbauten in verträglichem Umfang anstelle der Ketten- und Reihenhausbauung ermöglichen.

Weiterhin wurde auf einem der größeren Baufelder, auf dem im Rahmen des Konzeptverfahrens ein Plangutachten durchgeführt worden war, vom Auswahlgremium die Notwendigkeit erkannt, den Konzeptentwurf aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Daten weiterzuentwickeln. Es wurde daher die Empfehlung ausgesprochen, eine maßvolle Erhöhung der städtebaulichen Dichte zu erzielen.

Die Änderungen erfolgen mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans M 62.4/1 „Wohnen am Illerpark – 1. Änderung“.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung einer bedarfsgerechten, urbanen Bebauung des Quartiers. Die Nachverdichtung ermöglicht ohne zusätzliche Erschließung und ohne weiteren Flächenverbrauch einen nachhaltigen und kostengünstigen Wohnungsbau.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan erfüllt die erforderlichen Kriterien gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Er definiert eine zulässige Grundfläche von ca. 4.805 m², d.h. unter 20.000 m² und ermöglicht eine städtebauliche Nachverdichtung. Der vorliegende Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung sowie ohne frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplan entfaltet auf die umliegenden Schutzgebiete und Biotopflächen keine Auswirkungen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Neu-Ulm bildet gemeinsam mit der Stadt Ulm das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, d.h. mit der städtebaulichen Nachverdichtung werden v.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtet:

- Ziel der Nachhaltigkeit: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (vgl. LEP 1.1.2 (Z))
- Grundsatz zum Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden; es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (vgl. LEP 3.1 (G))
- Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 (Z)).

2.2 Regionalplan Donau/Iller

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Regionalplans. Demnach sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 6 der allgemeinen Siedlungsentwicklung).

2.3 Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird unter Einhaltung von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Überlagerte Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ aus dem Jahr 2020. Er wird durch den vorliegenden Bebauungsplan M 62.4/1 „Wohnen am Illerpark – 1. Änderung“ dahingehend geändert, dass

- die zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen in drei Baufeldern um ein Geschoss erhöht werden
- die Geschossflächenzahl sowie die Abstandsflächen in je einem Baufeld angepasst werden
- die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl in vier Baufeldern der Geschossbauweise angepasst werden
- die Baugrenzen zugunsten Geschossbau statt Kettenhäusern in zwei Baufeldern begradigt werden
- der Haustyp „Hausgruppe“ entfällt
- die Festsetzungen zu den Nebenanlagen zugunsten Geschossbebauung angepasst werden
- und die Schallschutzfestsetzungen aktualisiert werden.

Die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit (Unberührtheit vorhergehender Festsetzungen).

3. Bestandssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha innerhalb der Gemarkung Neu-Ulm und beinhaltet die Flurstücke Nrn. 452/32, 452/34, 452/38, 452/42 und 452/43. Er umfasst damit den ersten Bauabschnitt des Konzeptverfahrens.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ludwigsfeld und ist annähernd eben. Die Quartierserschließung ist bereits hergestellt, die Baufelder entsprechend freigeräumt.

4. Grundzüge der Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption und Verschattung

Zugunsten einer am aktuellen Bedarf orientierten, urbanen Bebauung des Wohnquartiers ist für fünf Baufelder (=sechs WA-Teilgebiete) anstelle der bisher festgesetzten Reihen- und Kettenhausbebauung eine Geschossbebauung vorgesehen.

Die kammartige Struktur der Baugrenzen auf den Baufeldern, welche ursprünglich für eine Kettenhausbebauung vorgesehen waren, soll daher aufgelöst werden.

Auf drei Baufeldern wird die Geschossigkeit geringfügig und unter Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung um ein weiteres Geschoss angehoben. Für die weiteren Baufelder ist die Anhebung nicht erforderlich bzw. im Norden des Quartiers aus Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung nicht geboten.

Um die Auswirkungen der vorliegenden Konzeption auf die relevanten benachbarten geplanten Gebäude und auf die Bestandsgebäude zu untersuchen, wurde auf Basis der Tageslichtnorm DIN EN 17037 eine Verschattungsstudie¹ für die vier Baufelder durchgeführt, die relevante Anpassungen beinhalten, wie die Intensivierung des Maßes der baulichen Nutzung und die Änderung der Baugrenzen.

Im Ergebnis ändert sich die Besonnung der umliegenden Bestandsbebauung durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht. Die Verschattungen insbesondere in den Wintermonaten werden bereits durch den Bebauungsplan M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ hervorgerufen, stellen aber insgesamt betrachtet keine wesentliche Verschlechterung gegenüber der Ist-Situation dar.

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden hingegen projektierte Fassaden innerhalb des Quartiers nördlich und östlich zu jenen geänderten Teilgebieten länger und höher verschattet. Dies erfolgt meist in den Morgenstunden nach Sonnenaufgang in Jahreszeiten mit niedrigem Sonnenstand.

Dadurch, dass die Abgrenzung des Teilgebiets WA 24 und damit die Vier- bis Fünfgeschossigkeit nach Norden rückt, wird das im Norden betroffene Baufeld (nördlich des kurzen Stichwegs) länger verschattet als zuvor. Die Gesamtverschattung wird dadurch jedoch nicht wesentlich verschlechtert.

Fassaden mit einer südlichen Orientierung zum geänderten Teilgebiet werden nicht maßgeblich von diesen verschattet.

Fassaden, die eine westliche Orientierung zum geänderten Teilgebieten aufweisen (westlich der Merianstraße) werden länger und höher in den

¹ vgl. Verschattungsstudie Wohnen am Illerpark; umt Umweltingenieure GmbH, Ulm, 15.01.2025

Morgenstunden nach Sonnenaufgang verschattet. Dabei handelt es sich beispielsweise um eine ca. 15 Minuten längere Verschattung. Durch die Änderungen in den Teilgebieten WA 16 und 21 sind nur sehr geringfügigere zusätzliche Verschattungen an den umliegenden Fassaden zu verzeichnen.

Insgesamt betrachtet erfolgt keine wesentliche zusätzliche Verschattung. Alle relevanten Fassaden erreichen mindestens die Empfehlungsstufe „niedrig“, mehrheitlich werden die Empfehlungsstufen „hoch“ und „mittel“ der Tageslichtnorm DIN EN 17037 erreicht. Die Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden an mindestens einem Wohnraum ist damit eingehalten und in den meisten Fällen sogar höher (mindestens 3 bzw. 4 Stunden).

Das robuste städtebauliche Konzept „Wohnen am Illerpark“ lässt die Nachverdichtung ohne Qualitätsverluste zu. Die Anpassung ermöglicht einen kostengünstigen, nachhaltigen und ressourcenschonenden Wohnungsbau bei effizienter Nutzung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Durch den vorliegenden Bebauungsplan können zusätzlich ca. 100 Wohneinheiten generiert werden.

4.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplans „Wohnen am Illerpark“ wird beibehalten. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs gilt nach wie vor die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und insbesondere der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte an der Memminger Straße wurde in diesem Zusammenhang überprüft.² Dabei wurden nicht nur die vorliegenden städtebaulichen Nachverdichtungen im Rahmen der Konzeptentwürfe und der Bebauungsplanänderung sondern perspektivisch auch eine potentielle Nachverdichtung im 2. Bauabschnitt (südwestlich der Merianstraße) in zwei Szenarien berücksichtigt.

Das bereits umgesetzte äußere Erschließungskonzept sah vor, dass die Hauptzufahrt ins Plangebiet über die Wegenerstraße erfolgt, da diese Relation die kürzeste Verbindung ins Quartier darstellt. Dementsprechend wurden die Knotenpunkte Memminger Straße/Wegenerstraße und Wegenerstraße/Wegenerstraße bereits umgebaut und ertüchtigt. Ergänzend wurden in der nördlichen Filchnerstraße Fahrbahnverengungen samt Querungshilfen eingebaut, um die Hauptzufahrt weiter zu stärken.

Im Juli 2024 wurden die beiden Knotenpunkte Albert-Schweitzer-Straße/Memminger Straße und Wegenerstraße/Memminger Straße zuletzt bezüglich der Leistungsfähigkeit geprüft. Für die Wegenerstraße wurde dabei der aktuelle Ausbauzustand berücksichtigt.

² Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung „Wohnen am Illerapark“ – Ergebniszusammenfassung; Bernard Gruppe, Aalen, 19.02.2025

Mit den zusätzlichen Wohneinheiten (einschließlich der Nachverdichtungsszenarien für den 2. BA) steigt die Verkehrsbelastung im Bereich Illerpark und an den Anschlüssen zur Memminger Straße weiter an. An der Albert-Schweitzer-Straße ist eine leichte Anpassung am Signalprogramm erforderlich. Zusammen mit den bereits geplanten Maßnahmen im Umweltverbund (ÖPNV-Konzeption) können diese zusätzlichen Verkehre weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.

Durch die Nachverdichtung erfolgt insgesamt eine bessere Ausnutzung des vorgesehenen ÖPNV-Angebotes.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgende Nummerierung ist nicht fortlaufend, sondern bezieht sich auf die vorliegenden Textfestsetzungen und gleichzeitig auf die Gliederung des ursprünglichen Bebauungsplans M 62.4 „Wohnen am Illerpark“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden gegenüber dem Bebauungsplan M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ vorgenommen:

- Im Teilgebiet WA 16 wurde die zulässige Geschossigkeit von II-III auf III-VI und die maximal zulässige Gebäudehöhe dementsprechend von 10 auf 13 m erhöht. Die Geschossflächenzahl wurde von 1,2 auf 1,6 erhöht. Statt der zuvor festgesetzten Kettenhausbebauung wird dadurch eine Geschossbebauung mit einem vierten Geschoss (oder Staffelgeschoss) zulässig.
- Im Teilgebiet WA 21 wurde die zulässige Geschossigkeit von II-III auf zwingend III erhöht und die maximal zulässige Gebäudehöhe dementsprechend auf einheitlich 10 m festgesetzt. Auch diese Festsetzungen ermöglichen eine Geschossbebauung statt der ursprünglich angedachten Kettenhausbebauung.
- Das Teilgebiet WA 24 wurde in nördliche Richtung erweitert und im Gegenzug das Teilgebiet WA 25 verkleinert, sodass die entsprechenden Festsetzungen, welche ein höheres Maß der baulichen Nutzung beinhalten, auf einer größeren Teilfläche gelten. Dies betrifft im WA 24 die Geschossigkeit (IV-V) und die Gebäudehöhe (16 m). Die Anpassung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden städtebaulich-architektonischen Konzeptentwurfs für das Grundstück, der auf Grundlage der Bewertung des Auswahlremiums im Konzeptverfahren weiterentwickelt wurde. Mit der Ausdehnung der fünf Geschosse kann der westlich der Merianstraße geplanten sechsgeschossigen Bebauung (an der Mobilitätsstation) ein angemessenes städtebauliches Gewicht gegenübergestellt werden.

- Weiterhin wurden die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO in drei Baufeldern der Geschossbauweise angepasst. Das heißt, in den Teilgebieten WA 9; 11; 16 und 21 wurde die Überschreitung von 0,65 bzw. 0,75 auf einen Wert von 0,90 angehoben und entspricht damit dem Wert aller anderen Baufelder im Quartier, auf denen eine Geschossbauweise vorgesehen ist. Diese Anhebung ist erforderlich, um bei der urbanen Bauweise die Errichtung von Tiefgaragen mitsamt den dazugehörigen Zufahrten, Rettungswegen sowie die Herstellung notwendiger Nebenanlagen wie z.B. Fahrradabstellanlagen zu ermöglichen. Die genannten Überschreitungen und die damit verbundenen baulichen Verdichtungen sind aufgrund des Siedlungsdrucks und der innenstadtnahen Lage des Quartiers gerechtfertigt.

Stadt und Region sind von einem hohen Entwicklungsdruck und einer damit verbundenen großen Flächennachfrage gekennzeichnet. Dies gilt jedoch aktuell nicht für Ketten- und Reihenhausezeilen. Gleichzeitig sind Bauflächen im Stadtgebiet ein knappes Gut. Sowohl aus ökologischen als auch ökonomischen Gründen muss daher generell mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Sämtliche neuen Festsetzungen werden an dem innenstadtnahen Standort und in Anbetracht der in der Umgebung vorhandenen baulichen Dichte nach wie vor als sinnvoll und angemessen erachtet, um dem städtebaulichen Konzept einer verdichteten, flächensparenden Bauweise nachzukommen. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung schont gleichzeitig Ressourcen, weil für den Wohnraum, der nun zusätzlich geschaffen werden kann, keine Außenbereichsflächen beansprucht oder neue Straßen gebaut werden müssen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhen und der Geschossflächenzahl (GFZ) bedeuten eine maßvolle Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen, vor allem der Baukostensteigerungen und der damit verbundenen mangelnden Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau (Kettenhäuser, Reihenhäuser). Die neuen Festsetzungen liegen weiterhin innerhalb des im Gesamtquartier zulässigen Bandbreite des Maßes der baulichen Nutzung. Im übrigen Geltungsbereich des M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ sind bereits Gebäudehöhen von bis zu sechs Geschossen und entsprechend höhere Geschossflächenzahlen möglich, sodass die Änderungen in den Teilgebieten als moderat einzustufen sind und sich sehr gut in das städtebauliche Konzept des Quartiers einfügt.

Die vorliegende Verschattungsstudie³ legt dar, dass durch die Änderungen keine wesentlichen Verschlechterungen eintreten und die einschlägige Mindestbesonnungsdauer an allen relevanten Stellen eingehalten werden kann (vgl. Kapitel 4.1).

³ Verschattungsstudie Wohnen am Illerpark; umt Umweltingenieure GmbH, Ulm, 15.01.2025

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauGB bleiben durch die neue städtebauliche Konzeption gewahrt, zumal es sich um eine moderate Anpassung handelt, die unter den Höchstgrenzen (Gebäudehöhe, Geschossigkeit) innerhalb des Quartiers zurückbleibt.

Ebenfalls wird durch die neue städtebauliche Konzeption und des damit verbundenen, geringfügig höheren Ausnutzungsgrads die Wirtschaftlichkeit der Bebauung gerade auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen gewährleistet. Sie stellt unter ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten eine sinnvolle Anpassung dar.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Folgende Anpassungen wurden gegenüber dem Bebauungsplan M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ vorgenommen:

- In den Teilgebieten WA 16 und 21 wurden die Baugrenzen begradigt und geringfügig erweitert, sodass statt einer Kettenhausbebauung mit entsprechenden Rücksprüngen im Bereich der niedrigeren Zwischenbauten nun kompakte Geschossbauten mit klarer, der Bauweise angepassten Formensprache möglich sind, welche die jeweiligen Straßenzüge räumlich gut fassen.
- In den Teilgebieten WA 9 und 11 entfällt der Haustyp „Hausgruppe“ zugunsten einer Geschossbebauung.

Analog zur Begründung des Maßes der baulichen Nutzung gilt auch für die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, dass sie unter dem Vorzeichen der flächensparenden Siedlungsentwicklung stehen und gleichzeitig eine geringfügige Anpassung darstellen, welche gut in das bestehende städtebauliche Konzept integrierbar ist. Bezüglich der untersuchten Verschattung (vgl. Kapitel 4.1) können keine nennenswerten Verschlechterungen konstatiert werden.

5.4 Abstandsflächen

Allein im Teilgebiet WA 25 wurde die zulässige Tiefe der Abstandsflächen verändert. Sie wurde – analog zur bestehenden Festsetzung im WA 24 – auf 0,25 h reduziert, um eine sinnvolle, einheitliche Berechnungsgrundlage zu schaffen, zumal die beiden Teilgebiete nicht getrennt bebaut werden können. Ziel ist es, eine den städtebaulichen Absichten entsprechende Baustruktur zu ermöglichen und dadurch eine Siedlungsstruktur zu erreichen, die der Lage des Teilgebietes in urban geprägter Umgebung angemessen ist. Die Anpassung der Abstandsfläche wird daher auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung als zumutbar angesehen. Die Voraussetzungen hinsichtlich der Belichtung,

Belüftung und des Brandschutzes sind für eine Reduzierung der Abstandsfläche gegeben (vgl. auch Kapitel 5.2).

5.5 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen wurden im gesamten Geltungsbereich, d.h. im ersten Bauabschnitt des Wohnquartiers, zugunsten der geplanten Geschossbebauung angepasst. Das bedeutet, dass in den einzelnen Teilgebieten nunmehr Nebenanlagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt 25 m² (statt 6 m² in den Ketten-/Reihenhausgebieten und 15 m² in allen anderen Gebieten) zulässig sind. Diese Festsetzung bildet den gestiegenen Bedarf an gemeinschaftlich genutzten Anlagen, insbesondere an gut erreichbaren, wettergeschützten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, im Geschosswohnungsbau ab und stellt damit gleichzeitig einen Beitrag zur Stärkung des Umweltverbunds dar.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Neu-Ulm hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen für die 1. Änderung des Bebauungsplans M 62.4 „Wohnen am Illerpark“ sachverständig zu untersuchen. Dazu wurde die schalltechnische Untersuchung⁴ angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet der 1. Änderung (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Danach bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans M 62.4 „Wohnen am Illerpark“. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Im Plangebiet wirken durch die Bundesstraßen B 28 und B 30 sowie durch die Staatsstraße 2031 und durch den internen Verkehr der Humboldtstraße, Filchnerstraße und Merianstraße als Verbindungsstraße zwischen Humboldtstraße und Filchnerstraße Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass an den Gebäuden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV in der Tag- und Nachtzeit vorliegen.

Die weiterhin gültige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist gleichwohl zulässig bzw. bleibt unangetastet, denn die Überschreitungen können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung im vorliegenden Fall durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend

⁴ Schalltechnische Untersuchung Nr. 8934.1/2025-RK; Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, 17.02.2025

festgesetzt. Sie beinhalten zunächst die Grundrissorientierung und Lage der schutzbedürftigen Räume und alternativ die kontrollierte Wohnraumlüftung oder verglaste Loggien und vergleichbare bauliche Lösungen.

Die Festsetzungen gelten für die relevanten Baufelder, in denen Änderungen an der Baugrenze und/oder dem Maß der baulichen Nutzung vorgenommen wurden. Für alle weiteren Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs behalten die Schallschutz-Festsetzungen aus dem überlagerten Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden, maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich der gewerblichen Situation liegen keine Konflikte vor.

6. Hinweise

Die Festsetzungen werden um Hinweise ergänzt, die sich aus Fachgutachten oder aus den Vorgaben bestehender Gesetze und Regelwerke ergeben und zu einer bestmöglichen Umsetzung des Bebauungsplans beitragen.

7. Flächenbilanz

Es handelt sich um Zirka-Angaben.

Nutzungskategorie	Fläche in m ²	Fläche in %
Bauflächen mit Nutzungsschablone	ca. 4.805 m ²	11 %
Sonstige Flächen	ca. 39.770 m ²	89 %
Gesamt	ca. 44.575 m²	100%

8. Verwendete Datenquellen

- Verschattungsstudie „Wohnen am Illerpark“; umt Umweltingenieure GmbH, Ulm, 15.01.2025
- Stellungnahme zur Verschattungsstudie „Wohnen am Illerpark“; umt Umweltingenieure GmbH, Ulm, 06.03.2025
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans M 62.4 „Wohnen am Illerpark“; Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Altomünster, 17.02.2025 (8934.1/2025-RK)
- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung „Wohnen am Illerpark“ – Ergebniszusammenfassung; Bernard Gruppe, Aalen, 19.02.2025.

9. Anlage

- Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (Höchster Pegelwert) nach DIN 4109:2018; Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Altomünster, 17.02.2025 (aus 8934.1/2025-RK). 44.575

Stadt Neu-Ulm, 25.02.2025 (redaktionell geändert 19.03.2025)
DZ 3 – Stadtplanung

Ausgefertigt:

Stadt Neu-Ulm, den.....

.....
Katrín Albsteiger
Oberbürgermeisterin

Anlage 4 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018**Anlage 4.1 Maßgebliche Außenlärmpegel (Höchster Pegelwert)**