

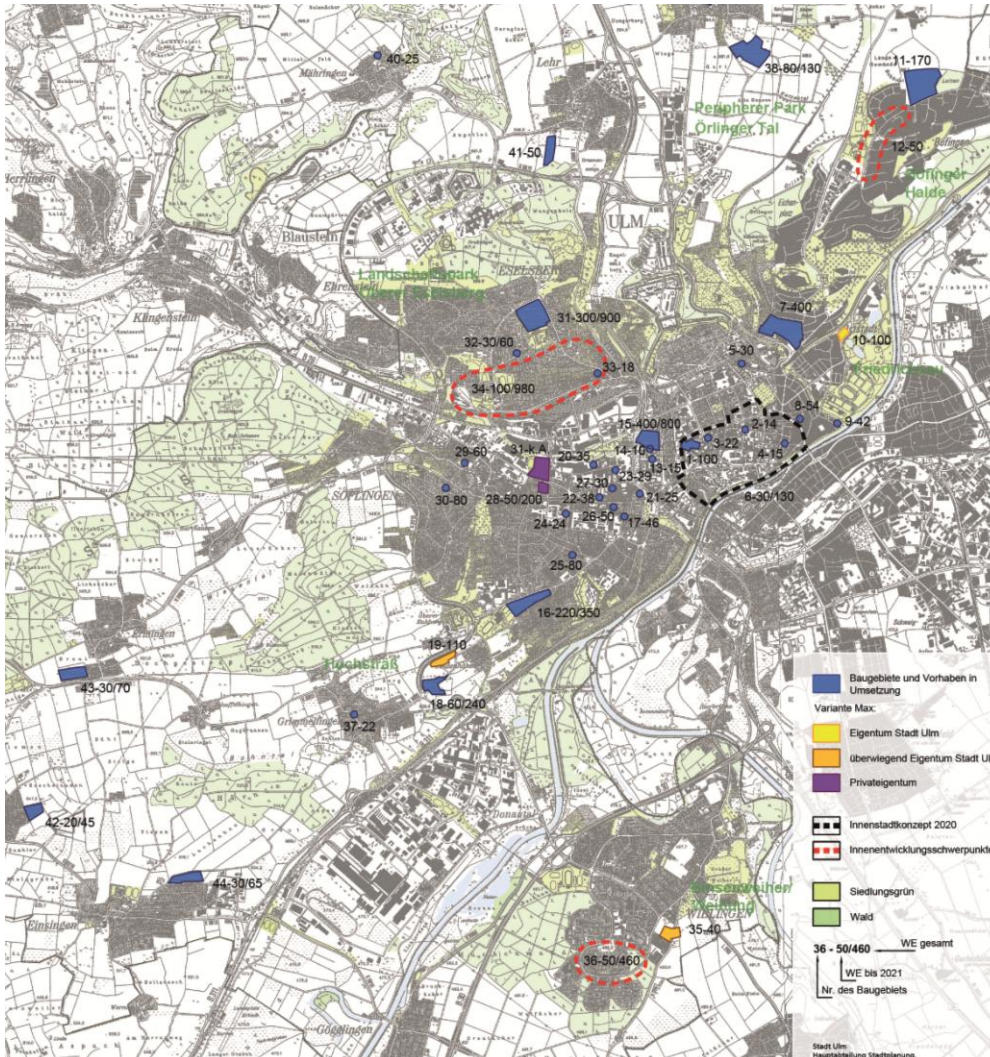
Neue Wohnbauareale am Unteren Eselsberg

- Informationsveranstaltung -

17.09.19, Bürgerzentrum Eselsberg

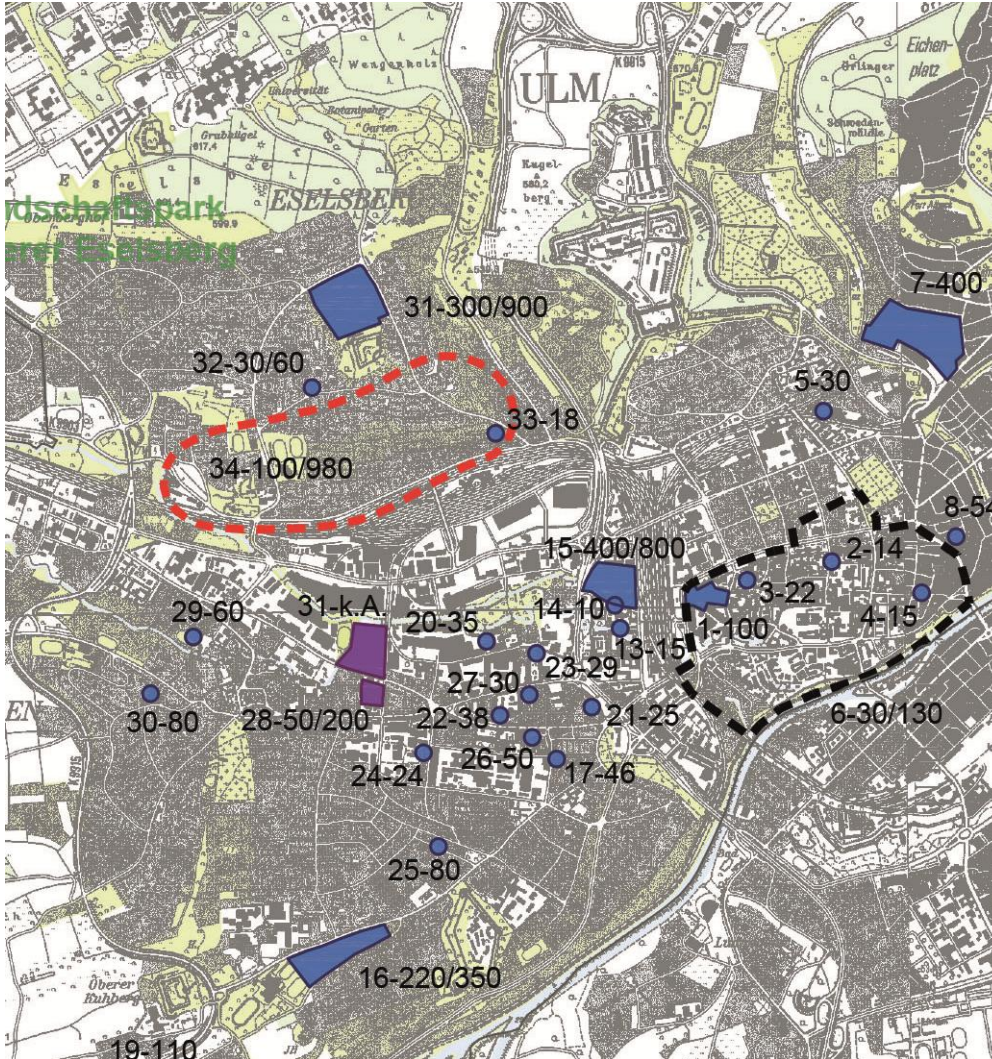


Ausgangslage



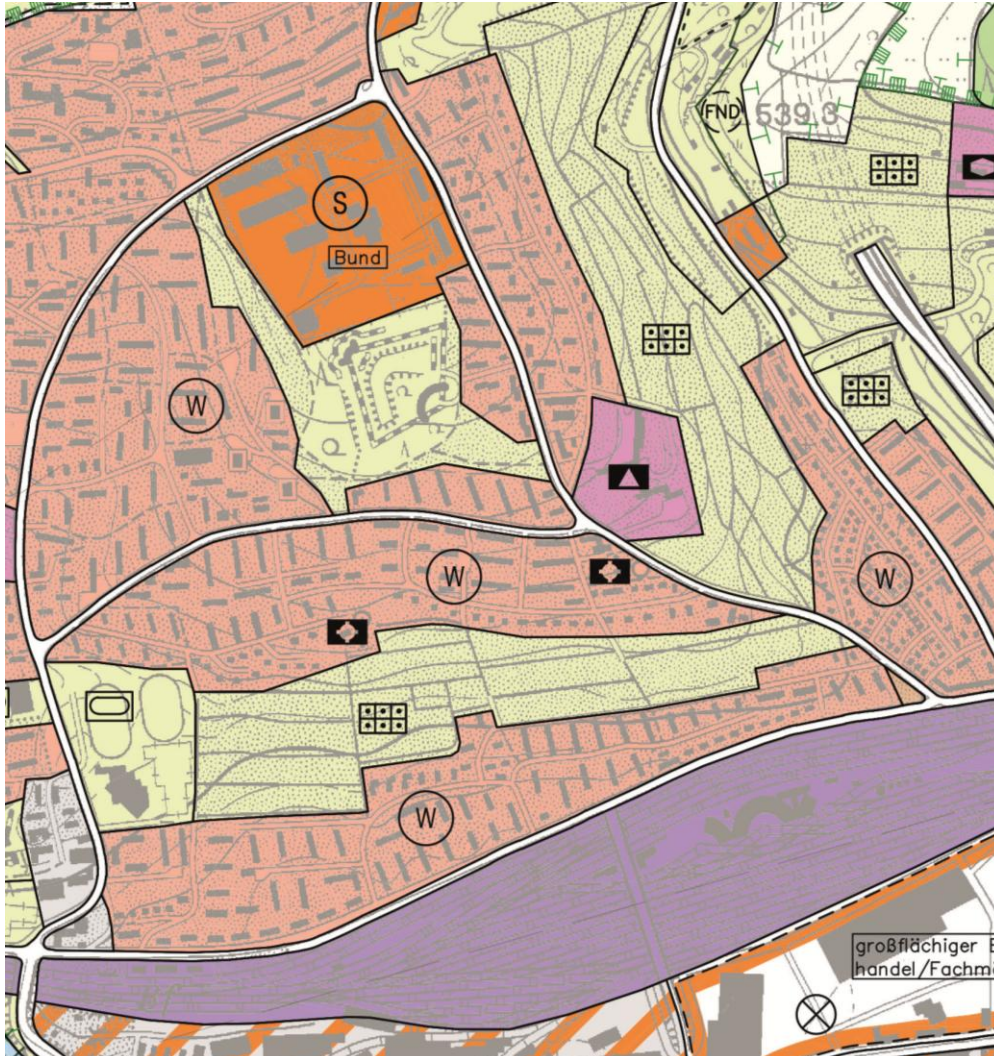
- Gemeinderatsbeschluss zur „Wohnungsdebatte 2016“ (GD 090/16)
- Neubau von 700 WE/a von 2017-2021, insgesamt 3.500 WE
- davon 80 % Realisierung in der Innenentwicklung
- Erstellung von Innenentwicklungskonzepten für drei Schwerpunktbereiche:
 - Wiblingen
 - Böfingen
 - Unterer Eselsberg

Gründe für die Innentwicklung



- Schutz der umgebenden Landschaft / Beitrag zur allgemeinen Verringerung des Flächenverbrauchs
- Auslastung Infrastruktur
- Förderung Umweltverbund
- Sicherung der zukünftigen Haushalte

Flächennutzungsplan



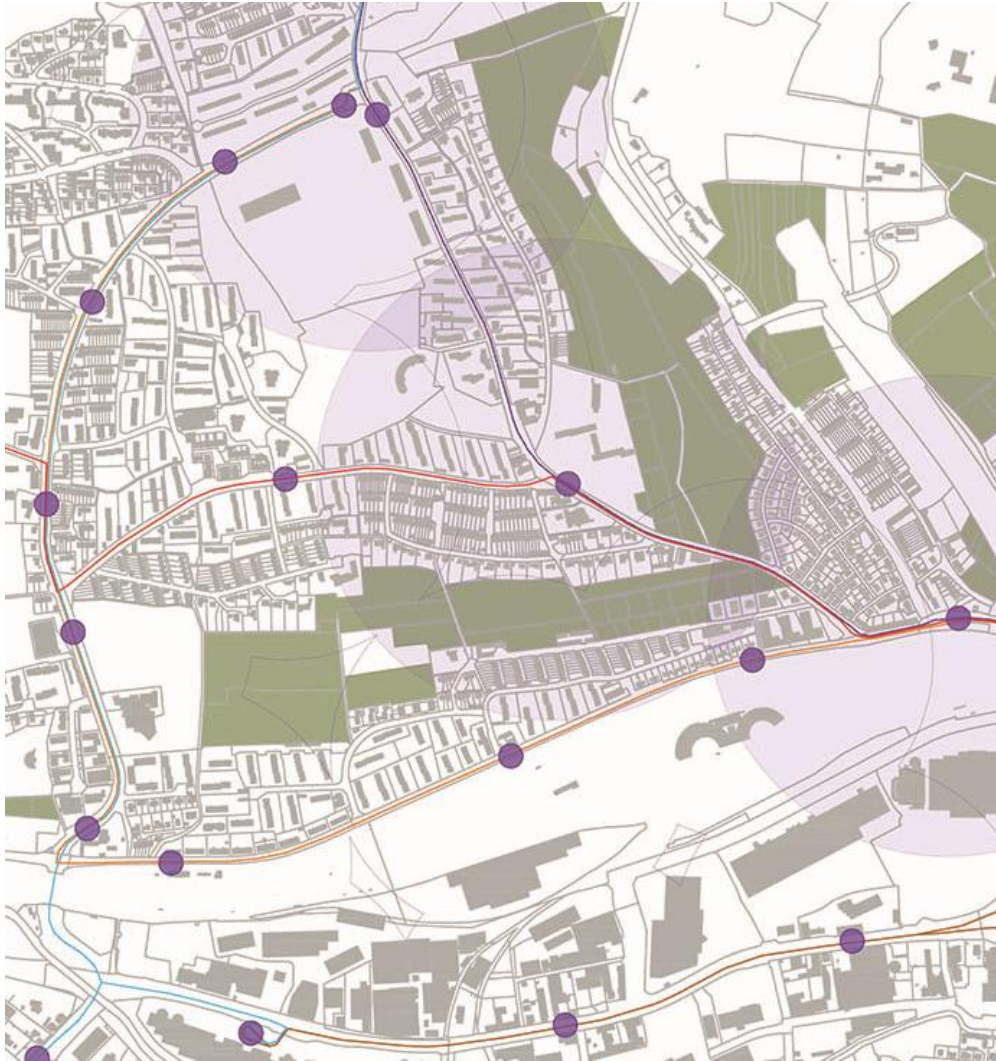
- Kleingartengebiete:
Lehrer Tal und Unterer Eselsberg
- Gemeinbedarfsfläche:
Hans-Multscher-Schule / Hans-Zulliger-Schule
- Wohnbaufläche:
Zeilen- und Reihenhausbauung
- Sonderbaufläche:
Realisierung Wohngebiet „Am Weinberg“

Geschützte Landschaftsbestandteile



- Kleingartengebiete / Freiflächen:
Geschützte
Landschaftsbestandteile
- keine Biotopstrukturen oder
Naturdenkmäler im Gebiet
vorhanden

ÖPNV-Anbindung



- Kleingartengebiete:
Lehrer Tal und Unterer Eselsberg
- Gemeinbedarfsfläche:
Hans-Multscher-Schule / Hans-Zulliger-Schule
- Wohnbaufläche:
Zeilen- und Reihenhausbauung
- Sonderbaufläche:
Realisierung Wohngebiet „Am Weinberg“

Untersuchungsgebiet



Untersuchungsgebiet - Verwaltung

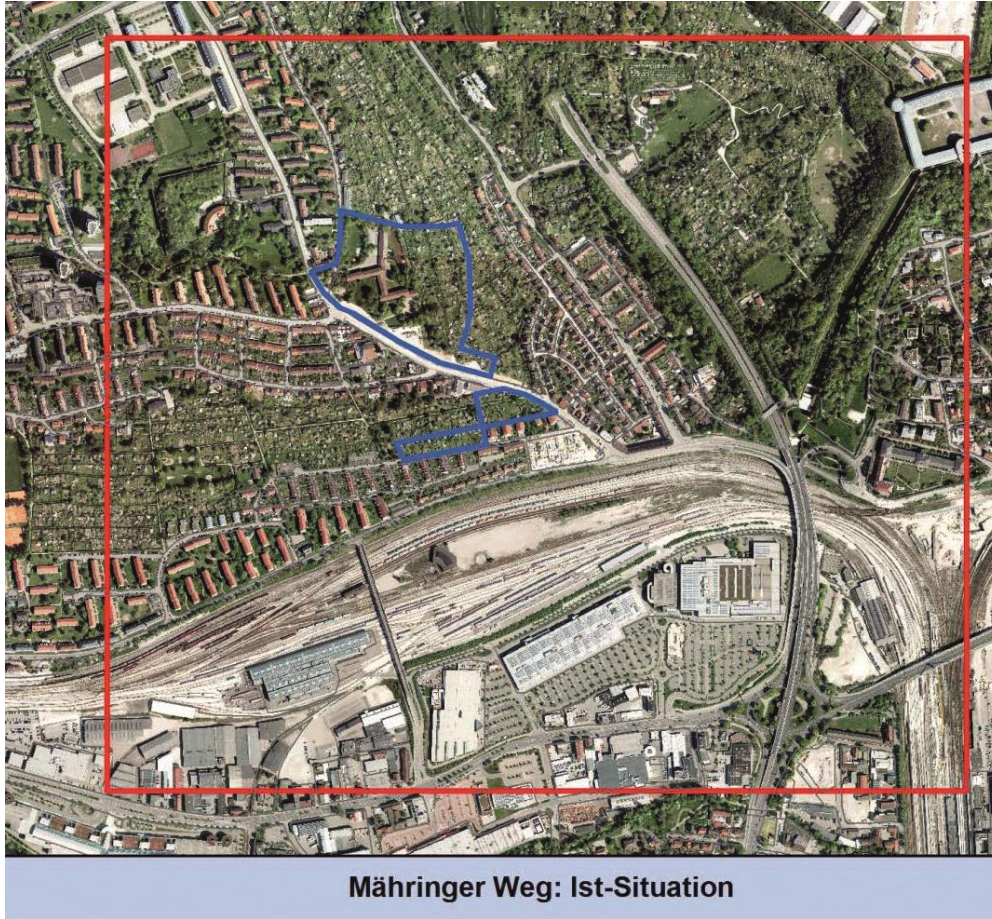


Artenschutzrechtliches Gutachten



- Untersuchung durch das Bio-Büro Schreiber von April - Oktober 2017
- Untersuchung von:
 - Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und sonstigen Arten
- **Ergebnis:** Bebauung ist realisierbar, wenn folgende Maßnahmen eingehalten werden:
 - Kontrolle und ggf. Umsetzen von Amphibien und Reptilien
 - Rückschnitt von Hecken und Gehölzen nur außerhalb von Brutzeiten, für den Rückbau von Gebäuden gilt das Selbe,
 - Verlegung von Nistkästen usw.

Stadtklimatologische Untersuchung - Ausgangslage




- Stadtklimatologische Gesamtuntersuchung im Jahr 2018
- Plangebiet liegt im Bereich einer Kaltluftleitbahn
- detailliertes Gutachten im Bereich Unterer Eselsberg durch GEO-NET
- Untersuchung von zwei städtebaulichen Varianten auf Realisierbarkeit

Maßstab: 1 : 15 000

0 125 250 500 Meter

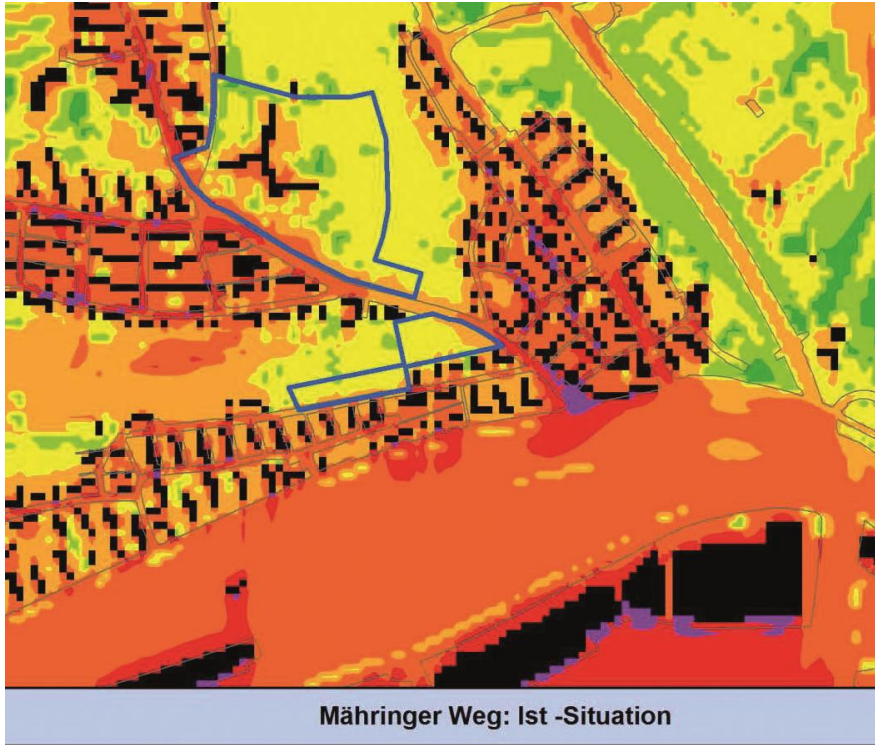


 Plangebiet
 Untersuchungsgebiet

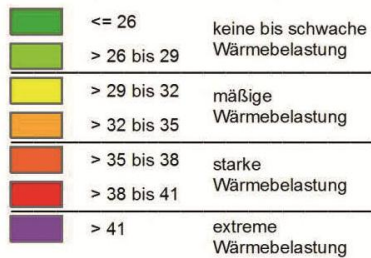
Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 1



Stadtklimatologische Untersuchung- Variante 1



PET (°C) um 14 Uhr in 1,1 m ü. Gr.



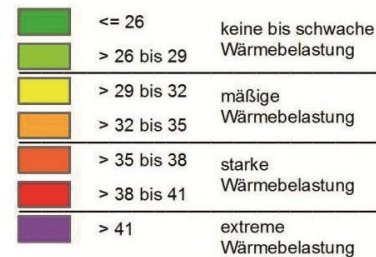
Sonstiges



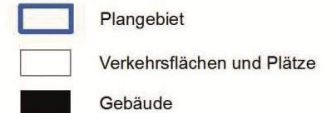
Maßstab: 1 : 10 000



PET (°C) um 14 Uhr in 1,1 m ü. Gr.



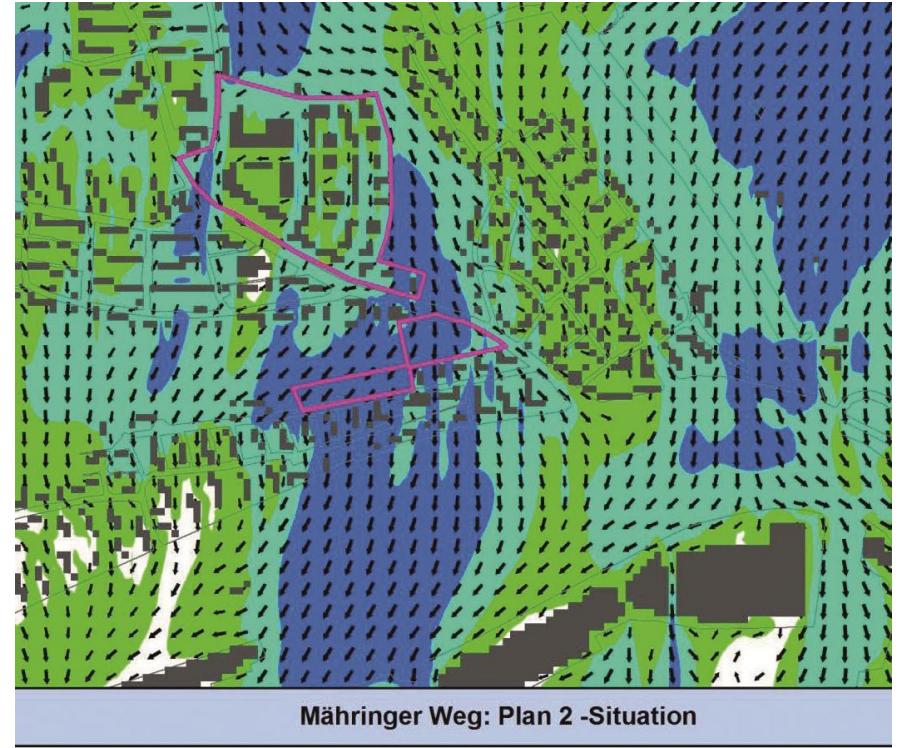
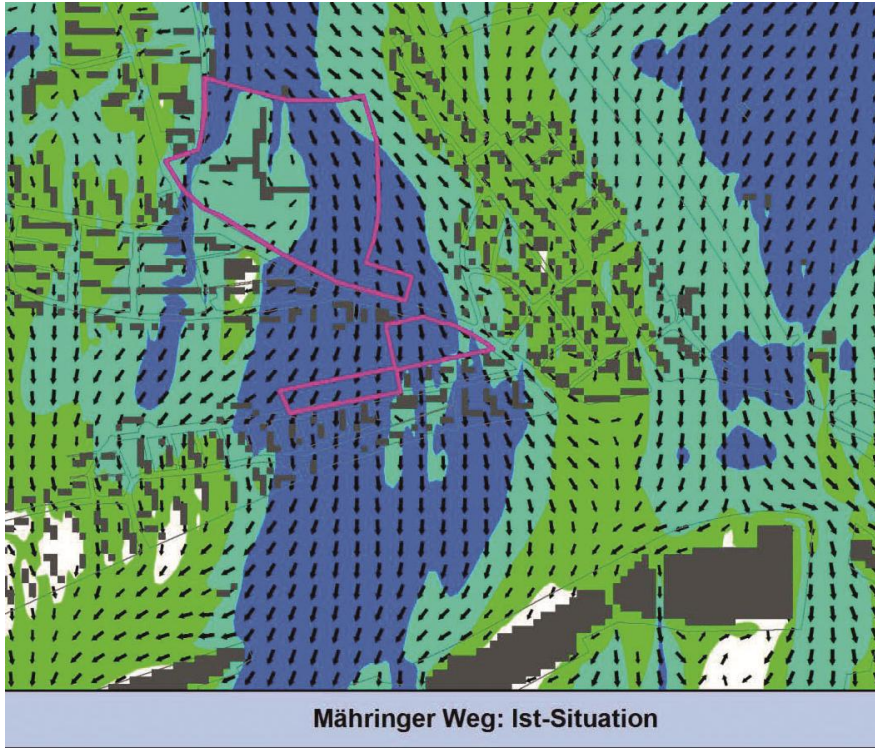
Sonstiges



Maßstab: 1 : 10 000



Stadtklimatologische Untersuchung- Variante 1



**Kaltluftvolumenstrom ($m^3/[s*m]$)
um 4 Uhr**

- gering [0 - 50]
- mäßig [> 50 - 70]
- hoch [> 70 - 90]
- sehr hoch [> 90]

Sonstiges

- Plangebiet
- Verkehrsflächen und Plätze
- Gebäude

Maßstab: 1 : 10 000



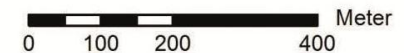
**Kaltluftvolumenstrom ($m^3/[s*m]$)
um 4 Uhr**

- gering [0 - 50]
- mäßig [> 50 - 70]
- hoch [> 70 - 90]
- sehr hoch [> 90]

Sonstiges

- Plangebiet
- Verkehrsflächen und Plätze
- Gebäude

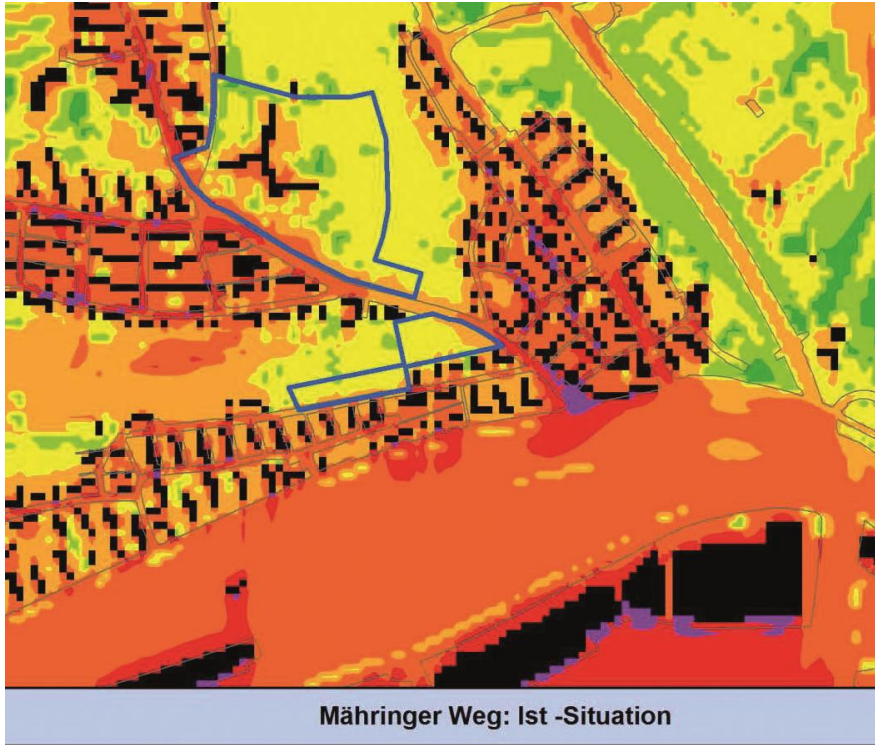
Maßstab: 1 : 10 000



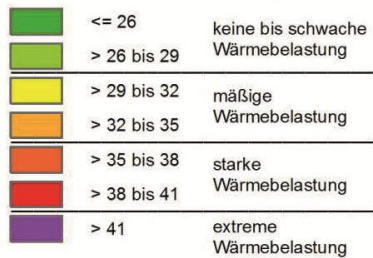
Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 2



Stadtklimatologische Untersuchung- Variante 2



PET (°C) um 14 Uhr in 1,1 m ü. Gr.



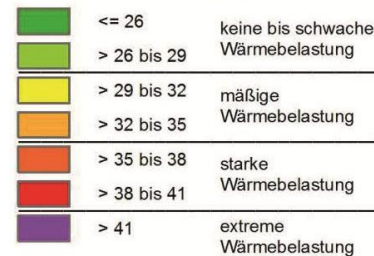
Sonstiges



Maßstab: 1 : 10 000



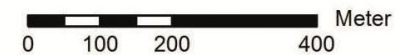
PET (°C) um 14 Uhr in 1,1 m ü. Gr.



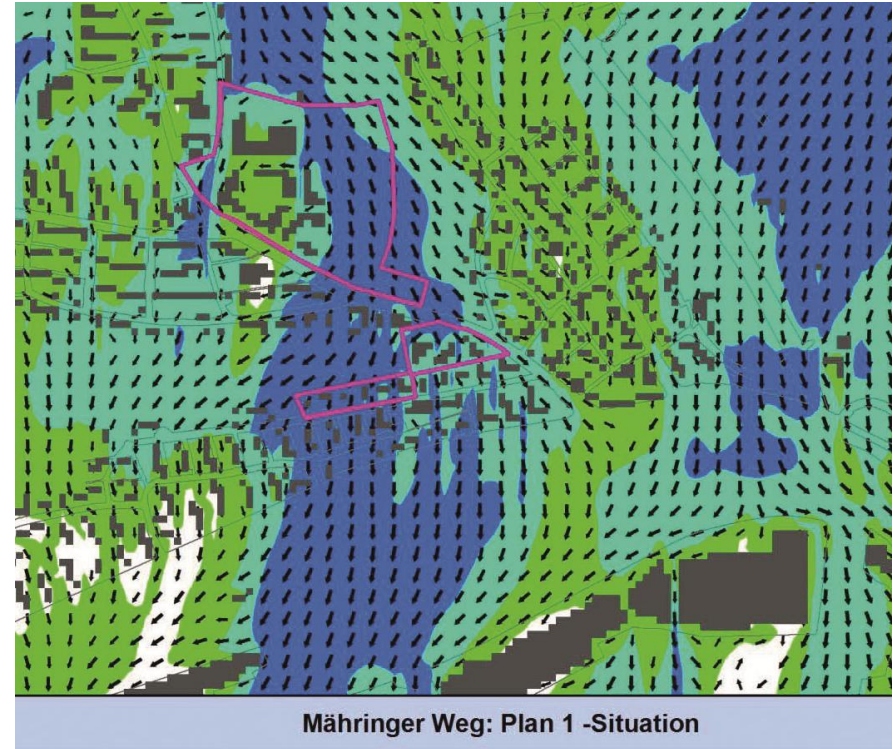
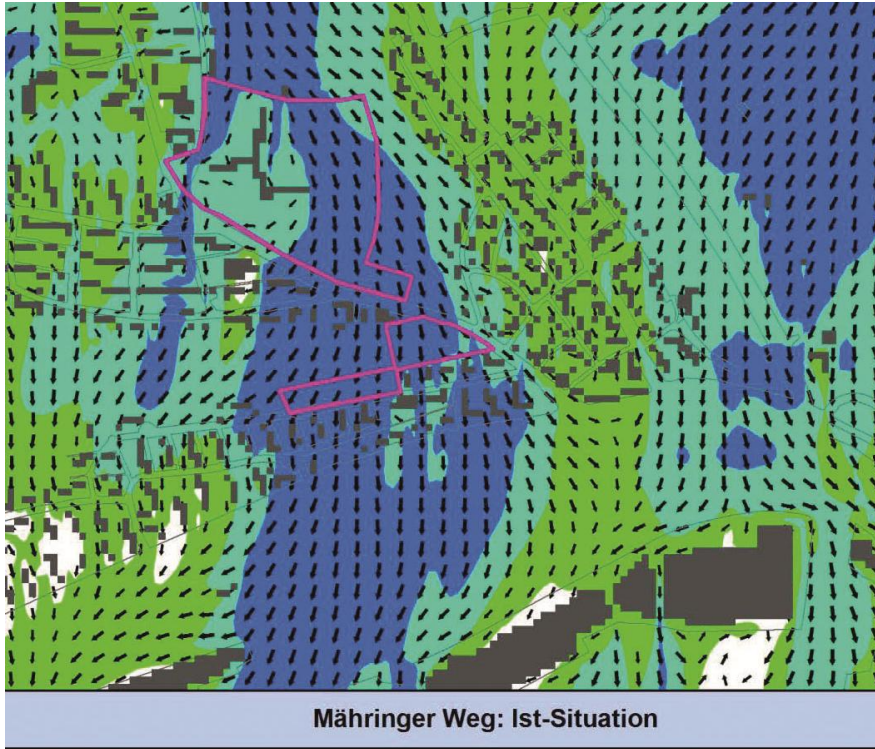
Sonstiges



Maßstab: 1 : 10 000



Stadtklimatologische Untersuchung- Variante 2



**Kaltluftvolumenstrom ($m^3/[s*m]$)
um 4 Uhr**

- gering [0 - 50]
- mäßig [> 50 - 70]
- hoch [> 70 - 90]
- sehr hoch [> 90]

Sonstiges

- Plangebiet
- Verkehrsflächen und Plätze
- Gebäude

Maßstab: 1 : 10 000



**Kaltluftvolumenstrom ($m^3/[s*m]$)
um 4 Uhr**

- gering [0 - 50]
- mäßig [> 50 - 70]
- hoch [> 70 - 90]
- sehr hoch [> 90]

Sonstiges

- Plangebiet
- Verkehrsflächen und Plätze
- Gebäude

Maßstab: 1 : 10 000



Stadtklimatologische Untersuchung - Ergebnis



- „insgesamt ist der vorgesehene Eingriff aus klimatischer Sicht in Bezug auf die Umgebung als nicht erheblich einzustufen“
- die bestehende Kaltluftleitbahn kann aufgrund der geringen Gebäudehöhe, über das Plangebiet hinweg strömen
- die klimatischen Veränderungen beschränken sich auf das Plangebiet und nicht auf die angrenzende Bebauung
- Tag- und Nachttemperaturen steigen im Plangebiet selbst nur moderat an

Ersatz von Kleingärten

- Verwaltung steht im Kontakt mit dem Verein der Kleingärtner Ulm e. V.
- Wegfall von 27 Kleingärten am Mähringer Weg / Wilhelm-Geyer-Weg
- Berücksichtigung von betroffenen Kleingärtnern durch Ersatzmaßnahmen und Entschädigungszahlungen durch den Vorhabenträger (Stadt Ulm)
- Kleingärten werden 1:1 ersetzt
- Ersatzstandorte befinden sich im wohnungsnahen Umfeld

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 1



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 1



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 2



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 2

