

Bebauungsplan

M 91.7 "Lessing-Gymnasium mit Sportpark"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bestehend aus:

A. Rechtsgrundlagen

B. Zeichnerischer Teil

B.1 Planzeichnung

B.2 Zeichenerklärung

B.3 Verfahrensvermerke

C. Textteil

C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

C.2 Örtliche Bauvorschriften

C.3 Hinweise

D. Begründung zum Bebauungsplan

D.1 Städtebaulicher Teil

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 für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung M 91.7 "Lessing Gymnasium mit Sportpark"

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 Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. S. 189) mit Wirkung vom 15.08.2025
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. 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 3 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, 1808)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

B. Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ist Bestandteil der Satzung.

B.1 Planzeichnung

Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 vom 30.10.2025

B.2 Zeichenerklärung

Die Zeichenerklärung dient der Klarstellung des Planinhalts und teilt sich auf in Festsetzungen und Hinweise.

B.3 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke enthalten die wesentlichen Daten zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens mit Angabe der gesetzlichen Fristen.

C. Textteil

C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen der Schule

1.2. Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen (absolute Höhe in Meter über Normalhöhenull) und die Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl wird für die Gemeinbedarfsfläche Schule, im Südosten des Geltungsbereichs auf einen Wert von 0,6 sowie für die Gemeinbedarfsfläche Sportpark im Nordwesten des Plangebietes auf einen Wert von 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planeintragung als Höchstmaß definiert.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhe-Null festgesetzt und bezieht sich auf die Gebäudeoberkante (Oberkante Attika).

Eine Überschreitung um bis zu 1,5 m durch Aufbauten für Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie Dachausstiege der Treppenhäuser ist unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule darf die maximale Höhe baulicher Anlagen auf einer Grundfläche von maximal 10 % der Dachfläche durch technisch notwendige Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Dachausstieg etc.) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Darüber hinaus ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen für Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 490,00 NHN zulässig.

Innerhalb der Flächen des Sportparks darf die maximale Höhe baulicher Anlagen für Dachaufbauten/Nebenanlagen die Aufzug und Lagerräume beinhalten, um bis zu 3,0 m und für Ballfangzäune um bis zu 6,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es werden abweichend zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den überbaubaren Grundstücksflächen möglichen Ausdehnung zugelassen.

Zudem ist innerhalb des Sportparks eine Grenzbebauung nach Osten zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am Escheugraben“ unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO werden die Abstandsflächen für Nebenanlagen zur Überdachung der Fahrradstellplätze sowie zur Einhausung von Müllcontainer und technischen Anlagen an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 327 entsprechend der Planeintragungen auf den Wert von 0,2 H reduziert. Als Höhenbezugspunkt werden die Geländehöhen der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche herangezogen.

Abweichend von der BayBO entfällt für diese Nebenanlagen die Mindestabstandsfläche von 3,0 m sowie die max. zulässige Länge der Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen dienen, (Geräteräume, Pavillons, Einhausungen für Müllcontainer, etc.) sind bis zu einer Höhe von 3,5 m und einer max. Grundfläche von 100 m² je Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu angrenzenden Baugrundstücken sowie öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen haben Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und sind einzugrünen.

Hiervon ausgenommen sind die Nebenanlagen zur Überdachung der Fahrradstellplätze sowie zur Einhausung von Müllcontainer sowie technische Anlagen an der südlichen Grundstücksgrenze des Schulgeländes.

Darüber hinaus sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportpark bauliche Anlagen der Außenspielfelder sowie Ballfangzäune mit einer max. zulässigen Höhe von 12,00 m und Flutlichtmasten zur Außenspielfeldbeleuchtung mit einer max. zulässigen Höhe von 16,00 m über dem natürlich anstehenden Gelände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze/ Motorradstellplätze zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Fahrradstellplätze, mit einer max. zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

6. Grünordnung / Naturschutz / Klimaanpassung Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sowie die im Rahmen der Freiflächengestaltung neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß der Artenliste durch Bäume der I. oder II. Ordnung spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

6.2 Baumpflanzung

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung, mindestens in der Artenliste unter Punkt 6.4. vorgegebenen Qualität (Hochstamm 3xv. 18-20, 16-18) zu pflanzen, zu pflegen, vor Zerstörung zu schützen und bei Abgang in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen, etc.) geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung, mindestens in der Artenliste unter Punkt 6.4. vorgegebenen Qualität (Hochstamm 3xv. 18-20, 16-18) zu pflanzen, zu pflegen, vor Zerstörung zu schützen sowie bei Abgang in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Es sind mindestens 40% Bäume I. Ordnung zu pflanzen.

Je angefangene 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung, mindestens in der Artenliste unter Punkt 6.4. vorgegebenen Qualität (Hochstamm 3xv. 18-20, 16-18) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sowie die Bäume innerhalb der Stellplätze können auf die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die festgesetzten Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Bäume sind in offenen, nicht überbauten Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von 12 m² zu pflanzen. Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum mit Pflanzsubstrat o.ä. von mindestens 16 m³ zur Verfügung zu stellen.

Alternativ können geeignete technische Baumquartiere angelegt werden. Für Bäume I. Ordnung auf Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratüberdeckung von 1,50 m vorzusehen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Nachpflanzungen haben spätestens in der auf dem Ausfall bzw. Rodung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

6.3 Dachbegrünung

Flachdächer ab einer Größe von 10 m² sind extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen mit einem Anteil von maximal 50% der Dachfläche.

Die Allwetterplätze auf den Dachflächen der Sporthallen sind von der Dachbegrünungspflicht ebenfalls ausgenommen und sind bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen.

Fachdächer der Überdachungen für Fahrradstellplätze sowie ergänzenden Nebenanlagen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Schulgrundstücks sind von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen und sind bei der Berechnung ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Auf die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung Ziffer C.2 wird verwiesen.

6.4 Artenliste für Bäume und Sträucher

Bäume I. Ordnung, ca. 20 m und höher, Qualität mindestens HSt 3xv 18/20,

Acer platanoides in Sorten	- Spitz-Ahorn in Sorten
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus cerris	- Zerreiche
Quercus palustris	- Sumpf-Eiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Tilia cordata in Sorten	- Winter-Linde in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel'	- Schmalkronige Stadt-Ulme
Ulmus laevis	- Flatterulme
oder Obstbaumhochstamm	

Bäume II. Ordnung bis ca. 15 m, Qualität mindestens HSt 3xv 16/18

Acer campestre in Sorten	- Feld-Ahorn
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Alnus x spaethii	- Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	- Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	- Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum	- Lebkuchenbaum
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	- Amerikanischer Amberbaum
Malus 'Evereste', 'John Downie'	- Zierapfel
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium in Sorten	- Vogel-Kirsche in Sorten
Prunus serrulata 'Pink Perfection'	- Zierkirsche/ Nelkenkirsche
Pyrus communis	- Stadt-Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Ranchow'	- Winter-Linde
Styphnolobium japonicum	- Schnurbaum
oder Obstbaumhalbstamm	

Heimische Sträucher, Qualität mindestens 2xv, 60-100

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Ribes in Sorten als Obststräucher	

Rosa in Arten	- Wildrose
Salix viminalis	- Hanf-Weide
Salix purpurea	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Immergrüne einheimische Sträucher

Ligustrum vulgare	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

6.5 Freiflächengestaltung

Plätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen ~~und zu begrünen oder bepflanzen~~, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Soweit die Flächen nach Satz 1 zulässigerweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden. (Art. 7 Abs. 1 BayBO)

7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen**

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Unterrichts-, Büroräume) sind die von Straßenverkehrslärm betroffenen Außenbauteile der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß DIN 4109 1:2018-01 zu dimensionieren.

Diese müssen ein entsprechend der nachfolgenden Gleichung ermitteltes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Dabei erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01 und führt zur nachfolgenden Zuordnung der betroffenen Fassaden (Abbildung 1, Tabelle 1).

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

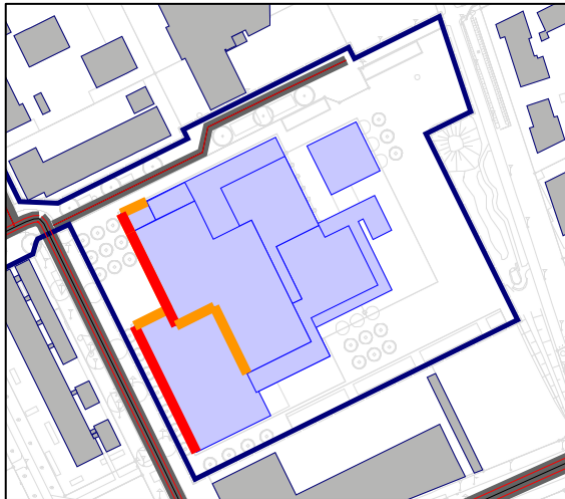


Abbildung 1: Zuordnung Lärmpegelbereich betroffene Fassaden:
orange = Lärmpegelbereich II, rot = Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
II	60
III	65

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel
(Auszug DIN 4109-1:2018-01)

Schallschutz der Umgebung aufgrund Sportlärm

Die Gleichzeitigkeit der **durchgängigen**, außerschulischen Nutzung aller Bereiche des Sportparks an Sonn- und Feiertagen sowie an Werktagen (**17 – 22 Uhr**) ist schalltechnisch nicht zulässig. Dies betrifft vor allem die Spielfelder benachbart zur Wohnbebauung Am Escheugraben (Nr. 2, 3 und 5 in Abbildung 2).

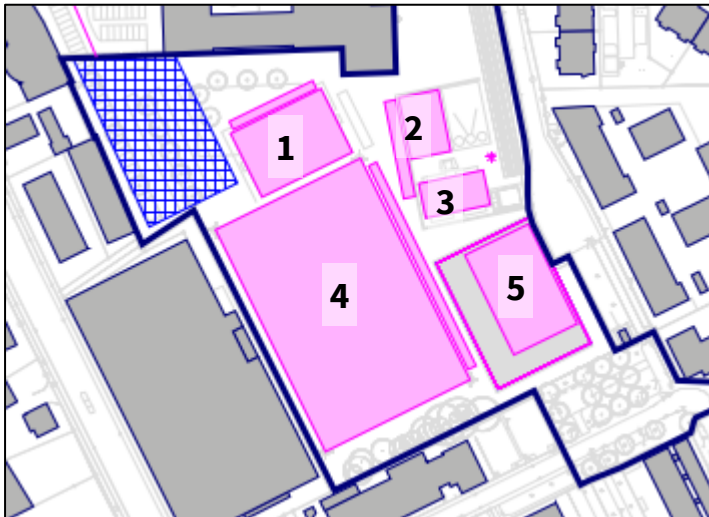


Abbildung 2: Ausschnitt Geltungsbereich B-Plan – Spielfelder
(1: Allwetterplatz, 2: Beachvolleyballfeld, 3: Allwetterplatz, 4: Fußballrasenfeld, 5: Dachsportplatz)

Es ergeben sich die folgenden Restriktionen für die Spielfelder der Freiflächen:

außerschulische Nutzungsmöglichkeiten					
	Spielfeld 1	Spielfeld 2	Spielfeld 3	Spielfeld 4	Spielfeld 5
Trainingsbetrieb werktags					
Option 1: 17 – 22 Uhr	✓			✓	
Option 2: 17 – 22 Uhr		✓			
Option 3: 17 – 22 Uhr			✓		
Option 4: 17 – 22 Uhr					✓
Option 5*: 17 – 20 Uhr	✓	(✓) Spielfeld 2 oder 3 für 1,5 h		✓	
Option 6*: 17 – 20 Uhr	(✓) für 2 h	(✓) für 1 h	(✓) für 1 h	(✓) für 2 h	
Spielbetrieb am Wochenende					
Option 1: 9 – 20 Uhr	✓			✓	wird am Wochenende nicht betrieben
Option 2: 9 – 13 Uhr und 15 – 20 Uhr		✓			
Option 3: 9 – 13 Uhr und 15 – 20 Uhr, für max. 8h			✓		

*** für den Abendzeitraum (20 – 22 Uhr) gelten hier weiterhin die Optionen 1 bis 4**

Tabelle 2: außerschulische Nutzungsmöglichkeiten der Spielfelder der Freiflächen

Die Zulässigkeit gilt lediglich für die angegebenen Optionen, nicht für Optionskombinationen. Abweichende Nutzungsoptionen sind bei Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV möglich.

Eine Nutzung des Sportparks in der Nacht (22 – 6 Uhr) ist schalltechnisch nicht zulässig.

8. Artenschutz

V1: Abriss Gebäude

Das Freiräumen des Baufeldes (Abriss der Gebäude) soll zwischen dem 31.08. und 28./29.02 erfolgen. Vor Beginn der Abrissarbeiten bzw. spätestens bis zum 31.10. sind die Nischen und Spalten von einer fachkundigen Person auf Vorkommen von Fledermäusen

zu untersuchen. Sollten Fledermäuse und/oder Quartiere nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufelds außerhalb der o.g. Zeit sind im Vorgriff (Zeitraum 01.10. bis 28./29.02) von einer fachkundigen Person Nischen und Spalten auf Fledermäuse und Vogelnester zu untersuchen und zu verschließen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren. Unmittelbar vor Abbruch sind die Gebäude von einer fachkundigen Person im Bereich Artenschutz auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Auffinden von Individuen und/oder Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Rodung Gehölze

Eine Rodung der Gehölze soll zwischen dem 01.10. und 28./29.02 erfolgen.

Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraums sind grundsätzlich die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern oder Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Vogelnester oder Fledermäuse in Tagesquartieren nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 1.3. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

V3: Umhängen des vorhandenen Fledermauskastens

Der vorhandene Fledermauskasten ist im Winterhalbjahr, vor Fällung der Bäume in die zu erhaltenden Bäume im Südwesten des FOS/BOS Grundstücks umzuhängen. Vorher ist der Kasten auf Besatz zu überprüfen. Bei einem Nachweis von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V4: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind folgende Maßnahmen zu beachten. Beim Einbau von Fenstern und Glasflächen mit zusammenhängenden Glasbereichen > 6 m² oder bei Gebäudebereichen mit hoher Durchsicht oder flächiger Spiegelung der Umgebung sowie bei transparenter Eckverglasung sind auf mindestens einer Seite vogelschlagreduzierende Maßnahmen umzusetzen. Das bedeutet, dass geeignete Materialien, die von wissenschaftlich anerkannten Einrichtungen als wirksam getestet wurden, einzusetzen sind. Der individuelle Nachweis von geeigneten Materialien ist bei den Maßnahmen im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

C.2 Örtliche Bauvorschriften

(Art.81 BayBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachform/Dachaufbauten

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis 10°.

Flachdächer sind zu begrünen. Auf Nr. 6.3 der Festsetzungen wird verwiesen.

Für untergeordnete Dachaufbauten sowie technische Anlagen sind Sattel-, und Pultdächer mit einer Neigung bis 50° zulässig.

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Dachkante einhalten. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Dachausstiege der Treppenhäuser sowie Aufzüge. Bei Fotovoltaikanlagen sind lediglich blendfreie Module zulässig.

2 Gestaltung der Plätze für Abfallbehälter, Freiflächen und Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.1 Plätze für Abfallbehälter

Standplätze für Müllbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

2.2 Einfriedungen, Stützmauern

Bauliche Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstücks 327 (Lessing-Gymnasium) sind nicht zulässig. Ausgenommen ist eine Toranlage bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Bauliche Einfriedungen innerhalb des Flurstücks 316 (FOS-BOS) dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind kleintiergängig ohne Sockel mit mindestens 0,10 m Bodenfreiheit auszugestalten. Als Materialien sind zulässig:

- Lattenzäune aus Holz
- Maschendraht- und Metallgitterzäune ohne Folien- oder Stoffbahnen

Stützmauern zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der südlichen Grundstücksgrenze des Schulgeländes nicht zulässig.

2.3 Außenanlagengestaltung

Bodenversiegelungen, nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrogeologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischen Wert sind nicht zulässig.

C.3 Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen des Baugrundstückes ist auf dem Grundstück zu versickern s.a. hierzu die Entwässerungssatzung der Stadt Neu-Ulm. Versickerungen sind oberflächlich und möglichst breitflächig auszuführen z.B. in Mulden, Gräben oder Grünflächen. Unterirdische Versickerungen werden zugelassen, wenn Flächen für eine oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird auf das **Arbeitsblatt DWA-A-102** der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) verwiesen. Zur Planung und zum Bau wird auf das Arbeitsblatt A-138 der DWA hingewiesen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muss vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt bzw. hergestellt werden. Auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird verwiesen.

2. Stellplätze

Die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm entsprechend der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

3. Rettungswege (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

4. Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem bayerischen Feuerwehrgesetz vom 31.12.1981 (zuletzt geändert am 27.06.2017) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

Darüber hinaus ist das Merkblatt der AGBF Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen 2018/4 zu beachten.

Bei der Errichtung von Hydranten als Löschwasserentnahmestellen müssen diese außerhalb von eventuellen Parkbuchten oder Stellplätzen geplant werden und jederzeit für die Feuerwehr leicht zugänglich sein. Anzahl und Abstand der Hydranten richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Die Abstände müssen so gewählt werden, dass im Umkreis von 75 m Entfernung zu einem Objekt ein Hydrant erreicht werden kann (Information zur Löschwasserversorgung AGBF vom 16.11.2009). Die Hydranten sind in Art und Ausführung nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 Punkt 3.6. des Bayerischen Amtes für Wasserwirtschaft auszuführen.

5. Kampfmittelfreimessung

Das südöstliche Baufeld befindet sich innerhalb des ehemaligen Ludendorff Kasernenareals der deutschen Wehrmacht. Nach Sichtung der Luftbilder wurde insbesondere der östliche Teil des Flurstücks Nr. 327 massiv mit Kampfmittel belegt.

Eine punktuelle Kampfmittelfreimessung im Bereich der Rammkernsondierungen (RKS) und der sanierten Flächen ist im Rahmen der orientierenden Untersuchung 2013 bereits erfolgt.

Eine vollständige Oberflächensondierung vorab wurde innerhalb des Flurstück Nr. 327 bereits versucht. Aufgrund von zahlreichen Störkörpern in Form von Baustahl aus dem Rückbau ist eine Auswertung der Messdaten mit dem Ziel einer Einzelstörkörperbergung nicht möglich.

Unter Berücksichtigung, dass 20 % der Abwürfe, Blindgänger waren, muss davon ausgegangen werden, dass Blindgänger aufgefunden werden können. Weiter muss davon ausgegangen werden, dass alte Kriegsmunition wie Artilleriemunition, sprengkräftige Abwurfmunition, Brandbomben, in den Bombentrichter eingelegt sein können. (Artilleriemunition, Sprengkräftige Abwurfmunition, Brandbomben).

Daher wird bei Bodeneingriffen eine Freimessung erforderlich. Eine Freimessung soll in jedem Fall bis ca. 1 m unter die Kiesschicht erfolgen. Mindestens 21 Tage vor Beginn der Arbeiten ist eine Kontaktaufnahme zum Dezernat 1 – Sicherheit und Ordnung der Stadt Neu-Ulm erforderlich. Weiter sind über die Art und Weise der Arbeiten der Kampfmittelfreimessung, Suchschlitze, Probebohrungen die Arbeitsunterlagen des vorgesehenen Kampfmittelräumers bzw. der Fachfirma mindestens 3 Wochen vorher vorzulegen. Generell dürfen Rammarbeiten auch zu Gutachterzwecken zukünftig nur mit einem Kampfmittelsachverständigen (Sprengstoffschein) durchgeführt werden.

Die Vorgehensweise ist mit der Stadt Neu-Ulm, Dezernat 1 – Sicherheit und Ordnung abzustimmen. Im Falle eines Auffindens von verfüllten Bombentrichtern ist organoleptisch auffälliges Aushubmaterial zu separieren und im Hinblick auf die Verwertung / Entsorgung untersuchen zu lassen. Die Erdarbeiten sind von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten.

Auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren hinsichtlich der Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 wird verwiesen.

6. Immissionsschutz

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.laiimmissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf.

7. Bodenschutz/Altlasten

Innerhalb des Flurstücks Nr. 327 kommt die Altlastenfläche Nr. 77501141 „ehemalige Panzerwaschanlage Wiley-Nord“ zum Liegen.

Das Flurstück 327 wird daher in der Planzeichnung als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind dargestellt.

Zwischen 2016 und 2019 wurden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Wiley-Nord Areal die Untersuchungspunkte der orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2013 mit erhöhtem Schadstoffgehalten durch Aushub saniert.

Ausgenommen davon sind die Aufschlüsse der Rammkernsondierungen 16 und 19 an der ehemaligen Panzerwaschanlage im westlichen Bereich. Bei den beiden Aufschlüssen vorgefundenen Auffüllung handelt es sich vermutlich um Abbruchmaterial aus dem Kasernenareal, welches in die tiefer gelegene Panzerwaschanlage verfüllt wurde.

Die Belastungen an RKS 16 und 19 sind im Vorfeld des Schulneubaus zu entfernen.

Bzgl. der Auffälligkeiten im Umfeld der verfüllten Panzerwaschgruben sind im Zusammenhang mit den anstehenden Baumaßnahmen (Neubau des Lessinggymnasiums) die aufgefüllten Panzerwaschgruben vollständig rückzubauen. Nach dem Rückbau ist durch Wand- bzw. Sohlproben aus den Gruben die altlastentechnische Freimessung der freigelegten Bodenpartien bzw. bei ggf. noch verbleibenden Restbelastungen eine Gefährdungsabschätzung für das Grundwasser i. S. einer Detailuntersuchung (DU) vorzunehmen. Die Rückbauarbeiten sind durch einen entsprechend befähigten Altlastengutachter zu begleiten und der Baufortschritt/Aushub zu dokumentieren und zu bewerten.

Anfallende Aushubmassen sind abfallrechtlich (nach Aufhaldung) zu untersuchen, zu deklarieren und der weitere Weg (Verwertung/Entsorgung) in abfallrechtlicher Hinsicht festzulegen. Die Prüfung dieses Teilschrittes wird durch das Landratsamt Neu-Ulm – Abfallrecht vorgenommen. Vergleichbar sind die Angaben im o. g. Bericht zur Einstufung der orientierend untersuchten Auffüllmassen der Panzerwaschgrube durch das Abfallrecht zu bewerten.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 77500787 „Hausmülldeponie“ innerhalb des Flurstücks 316 wurde im Vorfeld der Erweiterung und Generalsanierung des FOS/BOS Gebäudes nach einer Detailuntersuchung im Jahr 2002 nutzungsorientiert entlassen.

Alle Aushub- und Erdarbeiten sind von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das Aushubmaterial aus Auffüllungen ist untersuchen zu lassen und entsprechend der Belastung zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist sicher zu stellen, dass nicht befestigte Flächen mit mindestens 35 cm bzw. Nutzgärten mit mindestens 60 cm unbelastetem Erdreich überdeckt sind.

8. Grundwasser

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHGW) zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

9. Bodendenkmalpflege

Art. 8 (1) BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

10. Baumschutz auf Baustellen

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen, die gemäß Planzeichnung zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung verbindlich zu beachten.

11. Normen und Richtlinien

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Neu-Ulm, Abteilung Stadtplanung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

D. Begründung

D1. Städtebaulicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass

Um den veränderten pädagogischen und sozialen Anforderungen an Schulbauten in den vergangenen Jahrzehnten mit spezifischen Raumkonzepten sowie größer und flexibler ausgestalteten Raumbedürfnissen gerecht zu werden ist ein Umbau der unzeitgemäßen Schulgebäude notwendig.

Da am bestehenden Standort des Lessing-Gymnasiums, im östlichen Teil der Innenstadt, eine zukunftsfähige Sanierung des Schulgebäudes unwirtschaftlich und ein Neubau flächenbedingt nicht möglich ist wurde ein alternativer Standort in integrierter, innenstadtnaher Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie das bestehende Fuß- und Radwegenetz.

Der Landkreis Neu-Ulm beabsichtigt daher, innerhalb des militärischen Konversionsgeländes Wiley-Nord, die Revitalisierung der seit Jahrzehnten brach liegenden Fläche im südöstlichen Teil des Plangebietes, auf dem Grundstück Fl. Nr. 327 mit einem Neubau für das Lessing-Gymnasium.

Darüber hinaus ist in der geplanten Neubaukonzeption der Landkreisverwaltung eine gemeinsame Nutzung der nahegelegenen Freisportfläche auf dem Gelände der Fachoberschule/Berufsoberschule (FOS/BOS), Grundstück Flur Nr. 316 für das neue Lessing-Gymnasium und den benachbarten Schulen der FOS/BOS und der Mark-Twain-Grundschule vorgesehen.

Im Zuge des Neubauvorhabens soll die unwirtschaftlich zu sanierende Zweifach-Sporthalle innerhalb der Freisportflächen der FOS/BOS abgerissen und durch den Neubau einer gemeinsam genutzten Sechsfach-Sporthalle ersetzt werden.

Zur Veranschaulichung der Planung wurde im Vorfeld seitens der Bauverwaltung eine städtebauliche Vorentwurfsskizze zum geplanten Neubau des Lessing-Gymnasiums und der Sechsfach-Sporthalle inkl. Freisportanlagen erstellt. Diese stellt zusammen mit dem Flächenlayout Gesamtbedarf Freisportanlagen und dem genehmigten Raumprogramm vom 17.05.2018 sowie den pädagogischen Anforderungen an die Neubauplanungen vom 30.05.2016 die Grundlage des anschließenden europaweiten Realisierungswettbewerbs dar.

Unter den 20 teilnehmenden Architekturbüros wurde der Entwurf des Architekturbüros Schaudt Architekten GmbH aus Konstanz in Zusammenarbeit mit Siegmund und Winz Landschaftsarchitekten PartGmbH aus Balingen einstimmig als Siegerentwurf ausgewählt. Das prämierte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

1.2 Planerfordernis

Für den Geltungsbereich besteht aktuell kein Bebauungsplan. Der Standort ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Um jedoch eine langfristige planungsrechtliche Sicherung des Schulkomplexes mit Sportpark sowie der beiden Dreifachturnhallen und Außenspielfeldern sicherzustellen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan erfüllt die erforderlichen Kriterien gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Er setzt eine zulässige Grundfläche von ca. 18.329 m² fest. Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht lediglich der geplante Allwetterplatz der Mark-Twain-Grundschule auf dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 327/57. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

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. Es befinden sich aufgrund der vormaligen Flächenversiegelung der Konversionsfläche bzw. der bestehenden Bebauung keine Schutzgebiete und Biotopflächen im weiteren Umfeld des Plangebietes.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 2023.

Der gegenständliche Bebauungsplan beinhaltet die Umwandlung einer ehemaligen Militärfäche.

- 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))
- Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z).
- Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen (G).

2.2 Regionalplan Donau/Iller

Der Regionalplan stellt Neu-Ulm als Oberzentrum dar. Das Plangebiet liegt zwischen einer überregionalen und einer regionalen Entwicklungsachse und befindet sich im Verdichtungsraum der Stadt Neu-Ulm.

2.3 Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025

Der verbindliche Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Neu-Ulm vom 10.05.2013 stellt den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs (FOS/BOS Grundstück) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sportanlagen dar. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit nicht vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geplante Bebauung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

2.4 Überlagerte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des Straßenzuges Heinz-Rühmann-Straße, den südlichen Teil des FOS/BOS Grundstücks sowie das Grundstück des Lessing-Gymnasiums.

Er überlagert im Bereich des Quartiersplatzes sowie im unmittelbar anschließenden Teil der Heinz-Rühmann-Straße auf einer Fläche von ca. 2.246 m² die rechtswirksamen Bebauungspläne:

- M 91.2 „Marlene-Dietrich-Straße“ Wiley-Nord
- M 91.4 „Escheugraben“.

Im Zuge der fortschreitenden Konversion und Entwicklung des Wiley-Nord Areals wird auch das Straßenraumkonzept für das Quartier fortgeschrieben, überarbeitet und an die neue Funktion als Verknüpfungsbereich für die Fußverkehre zwischen Sporthalle und Schulgrundstück angepasst. Die Festsetzungen der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne widersprechen im Überschneidungsbereich den Zielen des Straßenraumkonzeptes und werden daher durch den gegenständlichen Bebauungsplan überlagert und an die aktuellen Darstellungen angepasst.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes M 91.7 treten innerhalb des Geltungsbereichs die Vorschriften der beiden überlagerten rechtswirksamen Bebauungspläne außer Kraft.

2.5 Sanierungsgebiet VII "Vorfeld"

Der nordwestliche Teil des Vorhabenstandort liegt innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes VII "Vorfeld".

Für das Sanierungsgebiet "Vorfeld" werden folgende übergeordnete Ziele formuliert:

- Sanierung und Aufwertung der Straßenräume
- Attraktivierung der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer
- Sanierung und Aufwertung öffentlicher Grünräume, Freiflächen, Plätze und Stadteingänge
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
- Nutzungsmischung bewahren und stärken
- Flächenrecycling/Innenentwicklung
- Zusammenhalt und Integration
- Weitere Verbesserung des Images der Stadt
- Inklusion durch Barrierefreiheit
- Beteiligung der Bürgerschaft
- Unterstützung der Eigeninitiative
- Hitzeinseln vermeiden und dadurch Hitzestress reduzieren
- Starkregen- und Hochwassermanagement fördern
- Luftreinhaltung und Wärmeversorgung fördern

Der Rahmenplan der städtischen Sanierungsgebiete zeigt die durch die formulierten Maßnahmen angestrebte zukünftige Entwicklung der öffentlichen (Frei-)Räume, des Stadtbildes sowie der Gebäudesubstanz. Der Rahmenplan hebt besondere Entwicklungsbereiche zur städtebaulichen Neuordnung, zur Nachverdichtung oder mit besonderen Planungen hervor. Außerdem zeigt der Rahmenplan die konkrete Lage von verortbaren Maßnahmenvorschlägen zur Sanierung.

Der Rahmenplan stellt das Vorhabengebiet als Bereich mit bestehender Planung (Neubau Sportanlage sowie Neubau Lessing-Gymnasium) dar. Darüber hinaus wird der Verknüpfungsbereich zwischen beiden Planungen als Maßnahmenverortung Nr. 9 "Aufwertung des Quartiersplatzes im Vorfeld" deklariert.

3. Bestandssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteil Stadtmitte und ist im südlichen Teilbereich Bestandteil des „Wiley-Areals“. Das Schulgrundstück liegt innerhalb des ca. 15 Hektar

großen „Wiley-Nord“ Quartiers und befindet sich seit der Konversion des ehemaligen Militärgeländes im ständigen Umbruch.

Der Neubau des Lessing-Gymnasiums bildet den letzten Abschnitt zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts, aus dem Jahr 2013, dass mit dem 2015 erarbeiteten Straßenraumkonzept die Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers darstellt.

Der Vorhabenstandort umfasst zwei Teilflächen bestehend aus Schulstandort Lessing-Gymnasium im Südosten sowie Sportpark im Nordwesten und wird über die öffentlichen Verkehrsflächen der Heinz-Rühmann-Straße miteinander verbunden.

Der brachliegende Teilbereich des Schulgrundstücks wird im Süden durch die größtenteils dreigeschoßige Mark-Twain-Grundschule, im Westen durch die Romy-Schneider-Straße und im Norden und Osten durch die Heinz-Rühmann-Straße eingerahmt.

Die unmittelbar angrenzende Umgebungsbebauung besteht im Norden aus dem größtenteils viergeschossigen Wohnquartier Escheugraben und dem fünfgeschossigen Caritas-Seniorenzentrum St. Damian. Im Osten grenzt das derzeit entstehende Wohnquartier Wiley-Nord mit ebenfalls fünfgeschossiger Bebauung an.

Im Süden und Westen wird das Grundstück durch die baulichen Anlagen der Mark-Twain-Grundschule mit dreigeschossiger und dem Studierendenwohnheim Neu-Ulm mit fünfgeschossiger Bebauung eingefasst.

Das Areal des Sportparks umfasst die Außensportanlagen im südlichen Teil des FOS/BOS (Fachoberschule/Berufsoberschule)-Geländes einschließlich der bestehenden Zweifach-Sporthalle mit Stellplätzen und wird im Süden durch das Schulungszentrum der IHK Akademie Schwaben, im Westen durch den Supermarkt Kaufland, im Norden durch den Gebäudekomplex der FOS/BOS und im Osten durch den Escheugraben begrenzt.

Das unmittelbare Umfeld des künftigen Sportparks ist im Süden durch die zweigeschossige IHK Akademie mit Satteldach, im Westen durch das eingeschossige Kaufland Gebäude mit Dachparkdeck im Norden durch den dreigeschossigen Hauptbaukörper der FOS/BOS und im Osten durch das Wohnquartier Escheugraben geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 327 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 316 und 327/55 (Heinz-Rühmann-Straße) der Gemarkung Neu-Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 47.177 m² auf.

4. Grundzüge der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Vom Landkreis Neu-Ulm wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ein europaweiter Realisierungswettbewerb mit 20 teilnehmenden Büros ausgelobt. Dabei wurde die Arbeit des Architekturbüros Schaudt Architekten GmbH aus Konstanz in Zusammenarbeit mit Siegmund und Winz Landschaftsarchitekten PartGmbH aus Balingen als Siegerentwurf gekürt und für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Das prämierte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

Gebäudekonzeption

Das geplante Gebäudekonzept des Schulgebäudes besteht aus einem stark ausdifferenzierten drei- bis viergeschossigen Baukörper mit vier allseits platzierten Zugängen, die in die zentral angeordnete ebenerdige Aula führen und den veränderten spezifischen Raumbedürfnissen mit offenen Lernlandschaften gerecht werden.

In den Obergeschossen sind die vier- bis fünfzügigen Klassenzimmercluster jeweils Jahrgangsweise angeordnet und über 2 Treppenhäuser zu erreichen.

Die terrassierten Dachflächen dienen als Freibereiche/ Pausenhöfe für die einzelnen Cluster und führen in den ebenerdig angeordneten, zentralen Pausenhof im Osten des Grundstücks.

Südwestlich an das Schulgebäude ist eine Dreifachsporthalle mit Dachsportplatz für den Schulsport angegliedert.

Der nordöstliche Teil des Schulgrundstücks bietet ferner das Potential eines mittel- bis langfristigen dreigeschoßigen Erweiterungsbaus des Schulkomplexes.

Der nordwestlich situierte Haupteingang des Schulgebäudes mit großzügig gestaltetem Eingangsbereich in Form eines Vorplatzes mit Baumstandorten wird auf den diagonal gegenüberliegenden Sportpark auf dem FOS/BOS Gelände gespiegelt und bildet so einen starken räumlichen Bezug zueinander.

Die als Dreifachsporthalle konzipierte, ca. 8,00 m hohe Sporthalle auf dem FOS/BOS Gelände ersetzt die Zweifachsporthalle im Bestand und wird anteilig durch die FOS/BOS und die Mark-Twain-Grundschule genutzt. Darüber hinaus ist die Sporthalle außerhalb der Schulzeiten für die Nutzung durch örtliche Vereine vorgesehen. Im Erdgeschoss sind neben der Galerie, die als kleine Tribüne fungiert, die Umkleidekabinen und der Zugang zum Untergeschoss angeordnet.

Im Untergeschoss befinden sich die drei Sporthallen mit Lehrerumkleiden, Geräteräumen und weiteren Nebenräumen. Die Dachfläche ist als Allwetterplatz ausgestaltet und über einen Aufzug und eine Treppenanlage erreichbar.

Der Sportpark bietet darüber hinaus zahlreiche Freisportanlagen für Ballsport und Leichtathletik.

Energiekonzept

Die Gebäudekonzeption des Schulgrundstücks ist als hochgedämmte Holzkonstruktion mit einer Holzfassade geplant, die die KfW-40 Anforderungen erfüllt. Die terrassierten und nicht als Freibereich/ Pausenhof dienenden Dachflächen sind als Photovoltaikflächen geplant, die den Strombedarf für das Gebäude liefern.

Zur Wärmeversorgung wird das Schulgebäude an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen. Zusätzlich wird der Einsatz von Geothermie angestrebt.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch die Nähe zu den Haltestellen an der Memminger Straße sowie der Grethe-Weiser-Straße bereits im Bestand gut an das öffentliche ÖPNV-Netz angebunden.

Die erforderlichen Stellplätze werden nach Vorgabe des zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern und der damit verbundenen Änderung der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm, die vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 03.06.2025 beschlossen wurde berechnet.

Die erforderlichen Stellplätze für Schulen werden mit 1 Stellplatz je Klassenzimmer sowie 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahren beziffert. Daraus ergibt sich ein erforderlicher Stellplatzbedarf von 55 Stellplätzen für das Lessing-Gymnasium.

Der Stellplatznachweis für das Gymnasium als auch den Sporthallen erfolgt im Bereich der FOS/BOS Stellplätze. Hier sind ausreichend Kapazitäten zum Nachweis der Stellplätze sowie weitere Flächenreserven im Fall einer mittel- bis langfristigen Erweiterung des Lessing Gymnasiums um zusätzliche 8 Klassenzimmer vorhanden.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten der Schulen und Sporthallen kann der Bedarf an Stellplätzen abgedeckt werden. Zusätzlich besteht eine Stellplatzangebot im Parkhaus Dietrich-Theater zur Verfügung.

Darüber hinaus werden gemäß der bayerischen technischen Baubestimmungen ein barrierefreier Stellplatz für das Schulgelände, im Südwesten des Schulgeländes und zwei im Bereich der FOS/BOS Stellplätze nachgewiesen.

Unmittelbar östlich an die PKW-Stellplätze angrenzend sind ergänzende Stellflächen für Motorräder vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist der Fuß- und Radwegeverkehr aufgrund der innerstadtnahen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV sowie das bestehende Fuß- und Radwegenetz von zentraler Bedeutung. Sowohl westlich im Bereich der Memminger Straße sowie östlich im Bereich der Bradleystraße verlaufen Haupttrouten Radwege zwischen Innenstadt und Wiley Gelände/Ludwigsfeld in Nord Süd Richtung.

Eine entsprechend starke Fuß- und Radwegefrequentierung des Schulgrundstücks sowie des Sportparks ist zu erwarten und im Tageszeitraum für den Fuß- und Radverkehr öffentlich zugänglich.

Die erforderlichen 420 Fahrradstellplätze für das Schulgelände werden im Süden, Nordosten und Westen des Schulgrundstücks gemäß Stellplatzsatzung größtenteils in entsprechenden Einhausungen untergebracht. Des Weiteren sind im Bereich der Sporthalle des Sportparks zusätzliche 40 Fahrradstellplätze geplant.

Entwässerungskonzept

Die Versickerung des Regenwassers wird durch wasserdurchlässige Beläge sowie Retentionsräume in Form von Mulden und Rigolen sichergestellt. Die Beläge der Eingangsplätze sind mit Sickerfugen und Baumrigolen als Schwammplätze gestaltet. Senkgärten und der modellierte Grünzug im Osten des Pausenhofs dienen als Retentionsräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Dachwasser wird in der Zisterne gespeichert und steht bei trockener Witterung zur Wässerung des Schulhofgrüns zur Verfügung. Zusätzlich wird die Bewässerung durch Grundwasserbrunnen gesichert.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Schulgebäude mit angrenzendem Sportpark, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule bzw. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen der Schule sowie des Sportparks. Innerhalb des Sportparkgeländes sind auch ergänzende bauliche Anlagen für den Betrieb der Sportstätten insbesondere Flutlichtmasten, Ballfangzäune und Nebenanlagen zur Aufbewahrung von Sportgeräten, Pflegemaschinen, etc. zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann die vorgesehene Nutzung als Schulstandort mit angrenzendem Sportpark planungsrechtlich realisiert werden.

Das bauliche Umfeld des geplanten Schulstandorts mit Sportpark ist bereits derzeit mit zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen (Supermarkt, Tankstelle, IHK-Akademie, Studentenwohnheim, Seniorenzentrum, Mark-Twain-Schule, Dietrich Theater, Magie-Theater und Wohnen) mit teils hohem Besucheraufkommen und überregionaler Bedeutung sehr heterogen geprägt. Die neue Nutzung dient als Bildungseinrichtung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung und fügt sich somit in die vielfältig ausgestaltete Umgebung städtebaulich ein. In zentraler Lage im Landkreis ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes durch eine gute Verkehrsanbindung zum ÖPNV und der Bundesstraße 10 gewährleistet.

Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten sowie ein Immissionsschutzgutachten erstellt und die planbedingten zusätzlichen Verkehrsbelastungen, der Lärmeintrag auf die Umgebung und das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm sowie der Lärmeintrag durch Schüllärm und Sportlärm auf die Bestandsbebauung ermittelt und geprüft.

Aufgrund der geplanten Nutzung wurden zumeist geringe Verkehrszunahmen ermittelt die keine unzulässigen Lärmimmissionen an der Bestandsbebauung verursachen.

Die schulische Nutzung wird als sozial verträglich eingestuft und unterstehen dem Toleranzgebot. Die nachbarlichen Belange bezgl. der Lärmimmissionen des Sportparks werden durch Nutzungsbeschränkungen der Sportfelder gewahrt. Insbesondere durch ein Nutzungsverbot der Sportfelder im Nachtzeitraum sowie der Beschränkung der gleichzeitigen Nutzung der verschiedenen Sportfelder im Tageszeitraum.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorgesehene Dachbegrünung, die Rückhaltung und Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen Flächen sowie der Sicherung von Maßnahmen und Regelungen zur Abwehr möglicher Gefahren aus den Bodenbelastungen und Kampfmitteln nicht zu erwarten.

Der geplante Gymnasium Standort mit Sportpark rundet das vielfältig ausgestaltete Umfeld, mit zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen ab und fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planungskonzeption im Bereich des Schulgrundstücks auf den Wert von 0,6 und für das Areal des Sportparks auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Wege und Hofflächen, etc. um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Insbesondere die festgesetzte Grundflächenzahl des Schulgrundstücks ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und schafft die Voraussetzung für eine effiziente Flächennutzung und Konversion des brachgefallenen ehemaligen Militärgeländes in einer städtebaulich hochwertigen innenstadtnahen Lage.

Im Nordosten des Grundstücks ist zudem ein mittel- bis langfristiger dreigeschoßiger Erweiterungsbau des Schulkomplexes um zusätzliche 8 Klassenzimmer planungsrechtlich berücksichtigt.

Die vielfältigen angrenzenden Nutzungen weisen mit Ausnahme der Wohnquartiere Am Escheugraben, Wiley-Nord und Albertinum, die größtenteils entsprechend der Obergrenze für Wohngebiete Grundflächenzahlen von 0,4 festsetzen, vergleichbare oder höhere Grundflächenzahlen bis 1,0 auf. Eine städtebauliche Einfügung in die heterogene Umgebungsbebauung ist somit gegeben.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Zahl der Vollgeschosse wird differenziert für die beiden Baufenster bestimmt und sehen im nordwestlichen Baufeld entsprechend des Wettbewerbsergebnisses eine zweigeschossige Dreifachsporthalle mit einer max. zulässigen Höhe von 480,00 NHN vor was einer relativen Höhe von ca. 8,00 m über dem natürlich anstehenden Gelände entspricht.

Zur Unterbringung von Nebenräumen auf dem Allwetterspielfeld auf der Dachfläche der Sporthalle ist darüber hinaus eine Überschreitung um bis zu 3,0 m was einer relativen Höhe von 11,0 m über der derzeitigen Geländehöhe entspricht zulässig. Zusätzlich wird für Ballfangzäune auf der Dachfläche eine Überschreitung um bis zu 6,0 m was einer relativen Höhe von 14,0 m über der derzeitigen Geländehöhe entspricht zugelassen.

Darüber hinaus sind zum Betrieb der Außensportfelder innerhalb des Sportparks bauliche Anlagen der Außenspielfelder insbesondere Ballfangzäune mit einer max. zulässigen Höhe von 12,00 m sowie Flutlichtmasten zur Außenspielfeldbeleuchtung mit einer max. zulässigen Höhe von 16,00 m über dem natürlich anstehenden Gelände notwendig und planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe für den Gebäudekomplex des Schulgrundstücks variiert von 484,00 NHN bis 491,00 NHN, was einer relativen Höhe von ca. 11,00 m im südwestlichen Teil bis knapp 18,00 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe von 473,00 m entspricht.

Der terrassierte Hauptbaukörper im Zentrum des Schulgrundstücks wird als viergeschossige Bebauung mit einer zulässigen Höhe von 491,00 NHN was einer relativen Höhe von ca. 18,00 m über dem natürlich anstehenden Gelände sowie den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Romy-Schneider sowie der Heinz-Rühmann-Straße entspricht festgesetzt.

Die zulässige Höhe wird zu den angrenzenden Flurstücken im Norden, Osten und Südwesten in der Höhenfestsetzung reduziert und erlaubt im Norden und Osten eine dreigeschossige Bebauung mit einer max. zulässigen Höhe von 487,50 NHN was einer relativen Höhe von 14,50 m entspricht sowie im Südwesten eine zweigeschossige Bebauung mit einer Höhe von 484,00 NHN und einer relativen Höhe von ca. 11,00 m.

Unmittelbar nordöstlich an den Hauptbaukörper angrenzend ist eine um ein Vollgeschoß reduzierte, dreigeschoßige, ca. 14,50 m hohe Erweiterungsfläche planungsrechtlich berücksichtigt.

Zwischen der vorliegenden Planung und den im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzung wurde ein Höhenpuffer von ca. 0,50 m berücksichtigt. Diese Differenz ist zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Darüber hinaus darf für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Dachausstieg etc.) die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf einer Grundfläche von maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Dadurch wird eine zweckentsprechende Nutzung des Sonderbaukörpers erleichtert und ermöglicht eine technisch notwendige Gebäudeausstattung des Schulgebäudes.

Die festgesetzte zulässige Höhe des Hauptbaukörpers im Zentrum des Grundstücks überschreitet die Höhe der angrenzenden städtebaulichen Struktur des Studentenwohnheims im Westen, den beiden Seniorenzentren im Norden sowie der Wohnbebauung Wiley Nord im Osten, um 2 m Höhe, die allesamt eine Höhe von ca. 489,00 NHN aufweisen.

Darüber hinaus ist für die südlich angrenzende Mark-Twain-Schule eine Aufstockung auf vier Vollgeschosse und einer max. zulässigen Gesamthöhe von 488,00 NHN was einer relativen Höhe von 15,00 m entspricht, planungsrechtlich zulässig und ermöglicht somit vergleichbare Höhenstrukturen wie das unmittelbare Umfeld.

Die Gebäudekonzeption ist so ausgestaltet, dass die gestaffelte Bebauung mit IV Vollgeschoßen im Zentrum des Grundstücks zu den angrenzenden Bestandsgebäuden um mindestens ein Vollgeschoß reduziert wird und den gesetzlichen Abstandsflächen zu allen Nachbargrundstücken Rechnung getragen wird. Auch im Falle einer mittel bis langfristigen Erweiterung des Schulkomplexes im Nordosten des Grundstücks ist ein um ein Vollgeschoß reduzierter Erweiterungsbau vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung entspricht der sich im Umfeld befindlichen heterogenen städtebaulichen Struktur und fügt sich aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe und der daraus resultierenden Bebauungsdichte trotz der geringfügigen Überschreitung der angrenzenden Bestandsgebäudehöhen um ca. 2 m in die Umgebung ein.

Zielsetzung der Planung ist die Entwicklung eines hochwertigen Schulstandorts mit angrenzendem Sportpark mit vielfältigen Außenspielfeldern und zwei Dreifachsporthallen für die Schulnutzung der Mark-Twain-Grundschule, des Lessing Gymnasiums, der FOS/BOS sowie städtischen Sportvereinen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die Bauweise wird für beide Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

Zudem wird für den nördlichen Teilbereich des Sportparks eine abweichende Bauweise als Grenzbebauung nach Osten zur öffentlichen Verkehrsfläche des Escheugrabens, unter Einhaltung der Abstandsflächen festgesetzt.

Die Platzierung des Sporthallenbaukörpers am östlichen Rand des Grundstücks dient vorrangig dazu die vielfältig ausgestalteten und zahlreichen Nutzungen sowie deren Freisportfelder innerhalb des Sportparkgeländes realisieren zu können und eine bestmögliche Grundstücksausnutzung sicherzustellen.

Mit der Festsetzung als abweichende Bauweise kann eine Entwicklung des Plangebietes als Schulgrundstück und Sportpark mit Sonderbaukörpern in Form von Schulgebäude und Mehrfachsporthalle sichergestellt werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind mit Mark-Twain-Grundschule, Dietrich Theater Parkhaus, Caritas-Seniorenzentrum, FOS/BOS, Studierendenwohnheim, Einkaufsmarkt, etc. zahlreiche Baukörper in ähnlicher Ausprägung (Baumasse, Gebäudehöhe etc.) vorhanden, weshalb sich die geplante Bebauung städtebaulich in die heterogene Umgebung einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass Nebenanlagen mit einer max. Höhe von 3,5 m und einer max. Grundfläche von 100 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Nebenanlagen dienen insbesondere dem Betrieb und der Unterhaltung der Sportstätten in Form von Sportgeräten und Pflegemaschinen sowie der Einhausung von Abfallcontainern. Diese Art der Nutzung, sowie die Tatsache dass diese mit PV-Anlagen bedeckt werden macht eine Erhöhung der laut BayBO üblichen Höhe von 3,0 m auf 3,50 m notwendig.

Darüber hinaus werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportpark bauliche Anlagen der Außenspielfelder, insbesondere Ballfangzäune mit einer max. zulässigen Höhe von 12,00 m sowie Flutlichtmasten zur Außenspielfeldbeleuchtung mit einer max. zulässigen Höhe von 16,00 m über dem natürlich anstehenden Gelände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen

Die überdachten Fahrradstellplätze innerhalb des Schulgrundstücks sind an der nordöstlichen und südlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten Flächen für Fahrradstellplätze geplant. Die als filigrane Stahlkonstruktion geplante begrünte Überdachung wird zu den angrenzenden Grundstücken durch vorgehängte Stahlseile mit Rankpflanzen begrünt und ansprechend gestaltet. Die fünf ca. 15-20m langen und ca. 3,5 m hohen Fahrradabstellanlagen an der südlichen Grundstücksgrenze werden durch Baumstandorte untergliedert und weisen lediglich Grenzabstände von ca. 0,6 m bis ca. 1,6 m zum südlich angrenzenden Schulgrundstück der Mark-Twain Schule auf.

Um auf einer möglichst großen Fläche eine ansprechende und hochwertige Gestaltung des Außenbereichs, der als zentraler Pausenhof des Schulgebäudes dient zu erreichen und darüber hinaus insbesondere im Südwesten des Grundstücks die Feuerwehrezufahrt sowie deren Aufstellflächen gewährleisten zu können werden diese als Grenzbebauung auf einer Länge von mehr als 16m zugelassen. Aufgrund der Tieflage des Lessing-Grundstücks, des angrenzenden ca. 3m hohen Zauns der Mark-Twain-Schule sowie der Be- und Durchgrünung der Fahrradabstellanlagen mit Dachbegrünung, vorgehängter Stahlseile mit Kletterpflanzen sowie Unterteilung der 5 Anlagen durch Baumstandorte entsteht ein hochwertig gestaltetes Grünband zum Schulhof der Mark-Twain-Schule und rechtfertigt eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen.

Dies ermöglicht in der späteren Ausführungsplanung einen Spielraum zur Realisierung baulicher Nebenanlagen, die sich bezüglich Höhe und Baumasse den Hauptbaukörpern gestalterisch unterordnen, zurücktreten und ausreichend Platz zur Unterbringung von Müll, Sportgeräten, Pflegemaschinen, etc. bieten.

5.4 Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO werden die Abstandsflächen für Nebenanlagen zur Überdachung der Fahrradstellplätze sowie der Einhausung von Müllcontainern und technischen Anlagen an der südlichen Grundstücksgrenze des Schulgrundstücks, Flurstück Nr. 327 entsprechend der Planeintragungen auf den Wert von 0,2 H reduziert. Als Höhenbezugspunkt werden die Geländehöhen des bestehenden Geländes herangezogen.

Abweichend von der bayerischen Bauordnung entfällt für die aufgeführten baulichen Anlagen der Mindestabstand von 3,0m.

Die Verringerung der Abstandsflächentiefe ist zur Realisierung des großflächigen, zusammenhängenden Schulkomplexes und der Schaffung eines größtmöglichen, hochwertig ausgestalteten Pausenhofs im Südosten des Grundstücks erforderlich. Insbesondere die durchgängige Feuerwehruzufahrt über den Pausenhof, mit Feuerwehraufstellflächen sowie die zahlreichen Unterstände für Fahrräder der Schüler und Lehrer verhindern ein Abrücken von der südlichen Grundstücksgrenze des Schulgrundstücks.

Die geplante Gebäudehöhe der Nebenanlagen von **max. 3,50 m** sowie die Ausgestaltung der Überdachungen der Fahrradstellplätze als offene Unterstände, ohne geschlossene Wände und südlich vorgehängter Begrünung durch Rankpflanzen an Drahtseilen führt zu keiner Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange der Grundschule. Die vorhandene Topografie mit ca. 0,6 m Tieflage des Vorhabengebiets gegenüber des südlich angrenzenden Schulhofs der Mark-Twain-Schule wirkt sich positiv auf die Höhe der Fahrradunterstände und verringert die Ansichtsfläche der Fahrradunterstände vom benachbarten Grundstück.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des benachbarten Grundschulgrundstücks im Süden des Plangebietes sind die nachbarlichen Interessen insbesondere mit Blick auf die Besonnung und Belichtung des Nachbargrundstücks hinreichend sichergestellt.

Die geplante Reduzierung der Abstandsflächen für Nebenanlagen ist entsprechend der geringen baulichen Höhe von **nur 3,50 m** und der offenen Ausgestaltung mit vorgehängter Begrünung der innerstädtischen Lage gerechtfertigt. Zielsetzung der Planung ist die Entwicklung eines hochwertigen Schulgrundstücks, dass den vielfältigen pädagogischen Anforderungen gerecht wird. Die städtebauliche Zielsetzung bedingt eine entsprechende Grundstücksausnutzung mit ansprechender Freiflächengestaltung und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bezgl. Fahrradstellplätze. Ebenfalls kann durch die Planung eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung in dieser zentralen Ortslage gewährleistet und somit dem Leitgedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

Die nachbarlichen Interessen mit Blick auf eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung des Nachbargebäudes mit nördlich angrenzendem Pausenhof sind trotz Reduzierung der Abstandsflächen für Nebenanlagen hinreichend gewahrt.

5.5 Verkehrserschließung

Verkehrliche Bewertung der Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die bestehenden Anbindungen des Quartiers Wiley-Nord an das übergeordnete öffentliche Straßennetz angebunden. Insgesamt bestehen 5 wesentliche Verknüpfungspunkte, bestehend aus

- Memminger Straße/Heinz-Rühmann-Straße,
- Memminger Straße/Steubenstraße,
- Ringstraße/Bradleystraße,
- B10 Europastraße/Grethe-Weiser-Straße und
- Wileystraße, Memminger Straße/John-F.-Kennedy-Straße

Zur Ermittlung der vorhandenen und der zukünftigen Verkehrsbelastung wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch das Ingenieurbüro Bernard Gruppe ZT GmbH eine Verkehrsuntersuchung in der Fassung vom 04.06.2025 erstellt.

Zur Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation wurde am 15.06.2023 an den umgebenden Knotenpunkten eine elektronische Verkehrszählung durchgeführt. Hierbei wurde entlang der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen Heinz-Rühmann-Straße, Romy-Schneider-Straße und Grethe-Weiser-Straße eine Verkehrsbelastung einer typischen Sammelstraße nach der Klassifizierung gemäß RAS 06 festgestellt.

Die übergeordneten Straßen außerhalb des Gebietes (Ringstraße, Memminger Straße und Europastraße) sind wesentlich höher belastet.

Zur Ermittlung der Verkehrserzeugungsberechnung wurden die Kfz-Fahrten für den geplanten Schulneubau mit 850 Schülern und 80 Beschäftigten als auch mit mittelfristigem Erweiterungsbau mit 940 Schülern und 110 Beschäftigten ermittelt. Im Ergebnis erzeugt der planbedingte Fahrverkehr 440 bzw. 520 Kfz-Fahrten/24 Std. die sich im bestehenden Straßennetz verteilen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Verkehrsprognose wurden die Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld (Wohnbebauung Curd-Jürgens-Straße, IT-Campus Wiley-Mitte sowie geplante Erweiterung von Freizeitnutzungen westlich der Mark-Twain-Schule) und der daraus entstehende Mehrverkehr mitberücksichtigt.

Der planbedingte Fahrverkehr erhöht die Verkehrsmengen auf dem umliegenden Straßennetz. Die künftigen Verkehrsmengen auf den Achsen im Umfeld der Neubebauung entsprechen weiterhin den typischen Verkehrsmengen für Sammelstraßen und sind verträglich abwickelbar.

Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ermittelt, um einen zuverlässigen Verkehrsfluss aus bzw. in das Gebiet sicherstellen zu können. Hierzu wurden an den Knotenpunkten Leistungsfähigkeitsberechnungen für zwei Spitzenstunden (morgens 7:00 – 8:00 sowie nachmittags zwischen 16:00 und 17:00) durchgeführt.

Als Kriterium zur Beschreibung der Verkehrsqualität wird die Wartezeit verwendet und in 6 Stufen (A-F) unterschieden.

An den Knotenpunkten Memminger Straße/Steubenstraße und Ringstraße/Bradleystraße wurde sowohl im Bestand als auch im Prognosefall die Qualitätsstufe B mit kurzen Wartezeiten für beide Spitzenstunden ermittelt.

Der Knotenpunkt Europastraße/Grethe-Weiser-Straße verschlechtert sich gegenüber dem Bestand von QSV C (spürbaren Wartezeiten) zu D (beträchtlichen Wartezeiten). Eine problemlose Abwicklung des Verkehrs ist jedoch weiterhin gewährleistet.

Der Knotenpunkt Memminger Straße/Heinz-Rühmann-Straße ist bereits im Bestand an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit und erreicht in der Nachmittagspitze nur Stufe E und verursacht Wartezeiten in den Nebenrichtungen. Die Erfordernis sowie Möglichkeiten zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird im Zuge der Umsetzung des Projektes noch detailliert eruiert.

Der Knotenpunkt Memminger Straße/John-F.-Kennedy Straße wurde in parallelen Untersuchungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeiten geprüft. Die Prognoseverkehre des Gymnasiums wurden dabei berücksichtigt. Auch mit den Zusatzverkehren kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe D) am Knotenpunkt erhalten werden. Ein Ausbau ist nicht notwendig.

Die planbedingten zusätzlichen Verkehrsmengen können mit Ausnahme des Knotenpunktes Memminger Straße/Heinz-Rühmann-Straße, der bereits im Bestand die Grenze seiner Leistungsfähigkeit erreicht hat, verträglich abgewickelt werden.

Das Plangebiet ist durch die Nähe zu den Haltestellen an der Memminger Straße sowie der Grethe-Weiser-Straße bereits im Bestand gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Romy-Schneider-Straße sowie der Heinz-Rühmann-Straße sind mit großzügigen, fahrbahnbegleitenden Gehwegen als Tempo 30-Zone ausgebildet und bieten ein erhöhtes Maß an Verkehrssicherheit. Die zahlreichen Baumquartiere fördern eine Geschwindigkeitsreduzierung des motorisierten Verkehrs.

Die erforderlichen Stellplätze werden nach Vorgabe des zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern und der damit verbundenen Änderung der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm, die vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 03.06.2025 beschlossen wurde berechnet und innerhalb der Stellplatzflächen des FOS/BOS Grundstückes nachgewiesen.

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden durch das Neubauvorhaben des Lessing-Gymnasiums sowie des Sportparks nicht verändert. Das Schulgrundstück sowie der

Sportpark sind mit Ausnahme des Nachtzeitraums für den Fuß- und Radverkehr öffentlich zugänglich.

5.6 Grünordnung

Das Gelände war in der Vergangenheit in großen Teilen durch die ehemaligen militärischen Nutzungen versiegelt und erheblich baulich vorgeprägt. Im Zuge des Rückbaus der baulichen Anlagen und das Brachliegen der Fläche über Jahre hinweg ist eine Ruderalvegetation überwiegend aus Weiden entstanden.

Die gegenständliche Neugestaltung des Plangebietes ermöglicht eine gestalterische, ökologisch hochwertige und geordnete Freiflächengestaltung. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen, wie z.B. die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen innerhalb des Plangebietes sowie die Begrünung der Flachdächer festgesetzt.

Vorrangiges Ziel ist es die bestehende Durchgrünung sowie die mikroklimatischen Bedingungen im Bereich des Grundstücks sowie im unmittelbaren Umfeld zu erhalten und zu verbessern, um die Artenvielfalt zu sichern. Zudem leistet eine angemessene Durchgrünung einen Beitrag zur gestalterischen innerstädtischen Einbindung in das bauliche Umfeld.

Baumstandorte, welche erhalten werden können, wurden im Bebauungsplan als "Erhalt von Bäumen" festgesetzt. Diese sind zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Artenliste der I. und II. Ordnung zu ersetzen.

Darüber hinaus unterscheidet der Bebauungsplan Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen mit festem Standort, die per Planzeichen verortet sind und Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen die lediglich textlich festgesetzt sind und der Durchgrünung der Stellplätze sowie der Grundstücke dienen.

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume mit festem Standort nehmen eine wichtige gestalterische und städtebauliche Funktion zur Einbindung in das städtische Umfeld ein, können jedoch zur Anpassung an die örtliche Situation geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Die Anzahl der per Planzeichen festgesetzten Bäume sowie die Bäume innerhalb der Stellplatzflächen kann auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume ohne festen Standort angerechnet werden.

Zur Durchgrünung und Gliederung der Freiflächen und Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs weitere Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort festgesetzt.

Für die Neupflanzung von Bäumen sind entsprechend dimensionierte offene Pflanzflächen mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat vorzusehen. Die Festsetzung zum Wuchs der Bäume im natürlichen Habitus stellt sicher, dass die gestalterischen und ökologischen Ziele der Bäume erreicht werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Um eine immerwährende Begrünung und qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung des Plangebietes zu gewährleisten sind abgängige Bäume spätestens innerhalb der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Der Außenbereich im Osten des Schulgrundstücks, um welchen sich der geplante Baukörper orientiert, fungiert als zentraler Pausenhof und beinhaltet Spielflächen, Grünflächen, sowie entsprechende Sitzgelegenheiten.

Die Flachdächer sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten sowie begehbare Dachterrassen auf mind. 50% der Dachflächen zu begrünen. Insbesondere die terrassierten Pausenhöfe bzw. begehbaren Lernlandschaften sowie zahlreiche technische Aufbauten auf den Dachflächen ermöglichen lediglich einen Dachbegrünungsanteil von ca. 50%. Die Dachsportplätze der beiden Turnhallen sind als Allwetterplätze ausgestaltet, vollständig versiegelt und von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen. Sie werden bei der Berechnung des Dachbegrünungsanteils von 50% der Dachflächen nicht berücksichtigt. Die Höhe des durchwurzelbaren Substrats beträgt mindestens 10 cm. Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann teilweise

über die Begrünung zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Eine zusätzliche Nutzung für Zwecke der solaren Energiegewinnung ist unter Beibehaltung der Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung zulässig, um die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Klimaschutzes zu fördern.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule werden die Dächer der Nebenanlagen, zur Überdachung der Fahrradstellplätze sowie zur Einhausung von Müllcontainern und technischen Anlagen an der südlichen Grundstücksgrenze des Schulgrundstücks vollständig mit PV-Modulen zur solaren Energiegewinnung versehen und sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Sie werden bei der Berechnung des Dachbegrünungsanteils von 50% ebenfalls nicht berücksichtigt. Bei der Auswahl der PV-Module sind lediglich Blendfreie PV-Module zulässig.

Die Anlagen für die Abfallentsorgung sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder einzuhausen, um eine ansprechende Freiflächengestaltung sicherzustellen.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Plätzen, Wegen und Stellplätzen kann das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden und die positiven Filter- und Puffereigenschaften des Bodens genutzt werden.

5.7 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist aufgrund der zulässigen Grundfläche von rund 18.329 m² keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Bei der Berechnung und Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Bereich des Sportparks wurden neben den Bauflächen und Nebenanlagen auch die dauerhaft versiegelten Außenspielflächen wie Allwetterplätze, 100m Laufbahn und Weitsprunganlage berücksichtigt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich aufgrund der zentralen Lage und des bereits vollständig bebauten Umfeldes keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Plangebietes.

Insgesamt ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB auszugehen.

5.8 Spezieller Artenschutz

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden der Vorhabenstandort und die Bestandsgebäude artenschutzrechtlich durch das Büro Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler untersucht.

Das Untersuchungsprogramm über die gesamte Brutperiode umfasst dabei folgende Einzelpunkte:

- Baumhöhlen und Gebäudeuntersuchungen 2 Begehungen
- Brutvögel: 5 Begehungen nach Südbeck et. a. (2005)
- Fledermäuse: 4 Begehungen mit Detektor
- Zauneidechse/Reptilien: 5 Begehungen durch Absuchen der relevanten Habitatstrukturen
- Haselmaus: 4 Begehungen, Erfassung mit Nist- und Schlafröhren (sog. Tubes)

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen konnten keine tradierten Quartiere für Fledermäuse und Vögel im Bereich der Baumhöhlen der Bestandsbäume sowie der bestehenden Gebäude der Turnhalle festgestellt werden.

Das Plangebiet dient als durchschnittlich intensiv genutztes Nahrungs- und Durchflughabitat für Fledermäuse, die ihr Quartier in der Umgebung haben. Insgesamt wurden mit Zwergfledermaus, Weißrand-/Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus vier Arten sicher bestimmt die im Wesentlichen die Baumhecken im Osten des Sportparks als Leit- und Nahrungshabitat nutzen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und Käfer) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt oder konnten aufgrund der Habitatstruktur bzw. fehlender essentieller Futterpflanzen ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der durchgeführten Begehungen sind keine wesentlichen Planungshindernisse erkennbar. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind durch die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern.

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche sowohl die Lärmemissionen aufgrund des umliegenden Straßennetzes auf das Plangebiet untersucht als auch die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen auf die Nachbarschaft (BERNARD Gruppe ZT GmbH, 29.10.2025).

Lärmeintrag in das Plangebiet – Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch das umliegende Straßennetz Lärmemissionen ausgesetzt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen der Romy-Schneider-Straße bewirkt an der Westseite des geplanten Schulgebäudes Überschreitungen des maßgebenden Orientierungswertes nach DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag (Bewertung Schulstandort wie Allgemeines Wohngebiet). Der Nachtwert ist nicht relevant aufgrund der Nutzung lediglich im Tageszeitraum. Es ist ein ausreichender baulicher Schallschutz der Fenster und Fassadenbauteile an den von Überschreitungen betroffenen Aufenthaltsräumen (Unterrichts-, Büroräume) zu gewährleisten, um die Innenräume zu schützen und so den Anforderungen der DIN 18005 zu genügen. Die Sporthalle wird aufgrund des hohen Eigenlärms nicht als schützenswerter Raum eingestuft.

Bezüglich der Dimensionierung der Fassaden besteht bereits ein grundlegender Schutz aufgrund der Anforderungen an die Wärmedämmung.

Neben dem ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume des Schulgebäudes sind auch die Freiflächen, welche für den Aufenthalt genutzt werden (Pausenhof, Dachterrassen) vor übermäßigem Lärmeintrag zu schützen. Eine Prüfung der Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 zeigt in den Randbereichen Überschreitungen. Da der Großteil der Aufenthaltsflächen keiner unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt ist (< 55 dB(A)) und die Überschreitungen vorwiegend gering sind (≤1 dB(A)), wird eingeschätzt, dass die Freiflächen insgesamt für eine Pausen-Nutzung geeignet sind.

Lärmeintrag auf die Umgebung – Schullärm

Die schulische Nutzung wird als sozial verträglich eingestuft, da die durch einen üblichen Schulbetrieb entstehenden Emissionen aufgrund der Kinder und des Schulsports unter den § 22 Abs. 1a BImSchG fallen (Toleranzgebot). Kind im Sinne des angeführten Paragraphen sind alle Personen unter 14 Jahren. Jugendliche (ab Klasse 8) fallen somit nicht unter diese Regelung, dennoch kann diese wertend herangezogen werden, da das Pausenverhalten älterer Schülerinnen und Schüler als ruhiger eingestuft werden kann (VG München, Urteil v. 13.02.2023 – M 8 K 20.2177).

Für die soziale Adäquanz sprechen auch die bereits bestehenden Schulstandorte der Fach- und Berufsoberschule (FOSBOS) und der Mark-Twain-Grundschule angrenzend an das B-Plangebiet. Beim Neubau des Lessing-Gymnasiums handelt es sich somit um eine ortsübliche Einrichtung, von welcher keine untypischen bzw. außergewöhnlichen Lärmemissionen zu erwarten sind.

Eine Beurteilung der Emissionen aufgrund des Schulbetriebes erfolgt somit nicht.

Lärmeintrag auf die Umgebung – Sportlärm

Die außerschulische Nutzung der geplanten Sportflächen und der Sporthallen des Bebauungsplans wurde nach den Vorgaben der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) geprüft.

Werktags ist unter Einschränkungen eine Nutzung nach Schulende bis 22 Uhr möglich: ~~Ein gleichzeitiger Trainingsbetrieb aller Spielfelder ist in den Abendstunden (20–22 Uhr) nicht~~

zulässig. Ein gleichzeitiger Trainingsbetrieb aller Spielfelder ist nicht zulässig. Werden ausschließlich die Spielfelder des Allwetterplatzes und Fußballfeldes (Bezeichnung in der schalltechnischen Untersuchung mit Nr. 1 und Nr. 4) durchgängig betrieben, können die Richtwerte an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden. Dies gilt ebenfalls, wenn nur jeweils eins der direkt benachbarten Spielfelder genutzt wird (Nr. 2 oder 3 oder 5) und keine weiteren Sportfelder in Betrieb sind. Weitere Nutzungsoptionen außerhalb der Ruhezeiten ergeben sich durch Einschränkungen der Nutzungszeiten der jeweiligen Spielfelder.

Im Gegensatz zum Trainingsbetrieb werktags wird am Wochenende von einem Spielbetrieb ausgegangen (höhere Anzahl Zuschauer). Für den maßgebenden Fall der Nutzung des Sportparks am Sonntag (höhere Lärmschutzbewertung als werktags) ist ein Betrieb im Tageszeitbereich (9 – 20 Uhr) möglich, jedoch nicht gleichzeitig auf allen Spielfeldern.

Restriktionen ergeben sich dabei vor allem für die Spielfelder, welche sich direkt benachbart zur Wohnbebauung im Osten des B-Plangebietes (Am Escheugraben) befinden (in der schalltechnischen Untersuchung mit Spielfelder Nr. 2 (Beachvolleyball), Nr. 3 (Allwetterplatz) und Nr. 5 (Dachsportplatz) bezeichnet).

Die Innennutzung der Turnhallen ist werktags nach der Schule (17 – 22 Uhr) und am Wochenende (9 – 22 Uhr) durchgängig möglich.

Anhand eines lärmbewerteten Betriebskonzeptes (bspw. Einschränkungen der genutzten Spielfelder, Dauer) für die außerschulische Nutzung an Werktagen abends und an Sonn- und Feiertagen kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet werden.

Eine Nutzung der Sportfelder im Nachtzeitraum ist aus schalltechnischer Sicht nicht möglich.

Lärmeintrag auf die Umgebung – Verkehrslärm

Der Lärmeintrag des Neuverkehrs aufgrund des B-Planvorhabens wurde anhand von Vergleichsberechnungen für das Verkehrsaufkommen des Prognosenullfalls (ohne B-Planbebauung) und des Prognoseplanfalls (mit B-Planbebauung) geprüft. Lärmschutzmaßnahmen werden dann ausgelöst, wenn die Verkehrszunahme einen Lärmpegelanstieg von 3 dB(A) oder mehr bewirkt und die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden oder die Werte der Gesundheitsrelevanz (70/60 dB(A) – Tag/Nacht) erreicht bzw. überschritten werden.

Aufgrund des Neuverkehrs des B-Plangebietes treten zumeist geringe Verkehrszunahmen im angrenzenden Straßennetz auf (< 10 %). Hier vermischt sich der Neuverkehr mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen ohne signifikante Zunahme der Lärmpegel.

Höhere Verkehrszunahmen zeigen sich auf der Steubenstraße im Abschnitt zwischen Memminger Straße und der Zufahrt zum Parkbereich des Sportparks aufgrund des abgeschätzten Parkplatzverkehrs und auf dem östlichen Abschnitt der Heinz-Rühmann-Straße wegen des Lieferverkehrs und einiger Bring- und Holfahrten.

Der Vergleich der Lärmpegel mit und ohne B-Planbebauung zeigt Lärmpegelzunahmen unter 3 dB(A). Auch auf den angeführten Straßenabschnitten der Steubenstraße und der Heinz-Rühmann-Straße wurden Zunahmen von maximal rund 1 bzw. 2 dB(A) ermittelt. Für die Heinz-Rühmann-Straße (Ost) wird zudem trotz des Neuverkehrs weiterhin ein geringes Verkehrsaufkommen von rund 220 Fahrten am Tag prognostiziert.

Somit wurden aufgrund des Neuverkehrs keine unzulässigen Lärmimmissionen an der Bestandsbebauung ermittelt, wodurch keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

5.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Vorhabenstandorts befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler.

Das nächstgelegene Bodendenkmal Nr. D-7-7626-0299 „Neu-Ulmer Stadtumwallung der Bundesfestung Ulm“ befindet sich in ca. 125 m Entfernung unmittelbar südlich der Europastraße (B10).

5.11 Oberflächenwasserbeseitigung und Grundwasser

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers sind die Grundsätze des Merkblatts "**DWA-A102 – Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen**" zu beachten. Der Umgang (Versickerung) mit Niederschlagswasser sowie nicht belastetem Oberflächenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Neu-Ulm verbindlich abzustimmen.

In der Entwässerungssatzung der Stadt Neu-Ulm wird bestimmt, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden darf. Zur Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen sowie zur Verbesserung der Grundwasserneubildung ist damit das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und untergeordneten privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Regenrückhaltung, Verdunstung und Versickerung:

Die Versickerung des Regenwassers wird durch wasserdurchlässige Beläge sowie Retentionsräume in Form von Mulden und Rigolen sichergestellt. Die Beläge der Eingangsplätze sind mit Sickerfugen und Baumrigolen als Schwammplätze gestaltet. Senkgärten und der modellierte Grünzug im Osten des Pausenhofs dienen als Retentionsräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Flachdächer des Schulgebäudes werden mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mindestens 10 cm begrünt und reduzieren die Abflusswerte durch eine temporäre Wasserspeicherfunktion bei der das Regenwasser für die Verdunstung zurückgehalten bzw. überschüssiges Wasser zeitverzögert der geplanten Zisterne zugeführt wird.

Bei trockener Witterung steht das gespeicherte Dachflächenwasser zur Wässerung des Schulhofgrüns zur Verfügung. Zusätzlich wird die Bewässerung durch Grundwasserbrunnen gesichert.

5.12 Infrastrukturversorgung / Abfallentsorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist bereits im Bestand vorhanden und wird über die bestehenden Leitungen in der Romy-Schneider-Straße und der Heinz-Rühmann-Straße gewährleistet.

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser wird über das bestehende Mischsystem der Verbandskläranlage Steinhäule zugeführt.

Die Netze für die Telekommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind ebenfalls bereits im Bestand vorhanden.

Die Abstellräume für Müllbehälter sind im südlichen Teil des Grundstücks innerhalb baulicher, eingeauster Nebenanlagen vorgesehen.

5.13 Altlasten, Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet des Schulgrundstücks war Bestandteil der ehemaligen US-Kaserne „Wiley-Nord“ und wurde bis 1990 durch US-Streitkräfte genutzt. Im Zuge der geplanten Konversion des Areals wurden im Vorfeld zahlreiche Maßnahmen mit einer altlastentechnischen Bewertung durchgeführt.

Innerhalb des Vorhabengebietes befanden sich hauptsächlich versiegelte Abstellflächen und Unterstellhallen. Altlastenrelevant war insbesondere eine Tankstelle mit bereits entfernten, erdverlegten Tanks sowie eine Panzerwaschanlage. Erste Altlastenuntersuchungen erfolgten in den Jahren 1992 und 1993.

Zur Vorbereitung der Konversion wurde im Jahr 2013 eine orientierende Untersuchung zur Ermittlung möglicher Boden-, Bodenluft und Grundwasserbelastungen aufgeführt.

Aktuell sind sämtliche Gebäude und Oberflächenbefestigungen mit Ausnahme der Panzerwaschanlage rückgebaut, die aufgefundenen kontaminierten Bereiche untersucht und soweit erforderlich entfernt worden. Insbesondere im gegenständlichen Grundstück des Lessing

Gymnasiums befinden sich noch kontaminierte Bausubstanz der ehemaligen Panzerwaschanlage.

Die Orientierende Untersuchung umfasste die Anlage von 70 Kleinrammbohrungen (RKS) und 6 Schürfen. In den 97 untersuchten Bodenproben wurde der Hilfswert (HW 1) mehrfach für MKW und seltener für PAK überschritten.

Der Hilfswert 2 (HW 2) wurde für MKW an den RKS 13 und 14 unmittelbar südlich der ehemaligen Tankstelle sowie an RKS 38, 42 und 50 überschritten. Für PAK wurde der HW 2 an RKS 16, an der ehemaligen Panzerwaschanlage im westlichen Bereich überschritten.

Zwischen 2016 und 2019 wurden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die Untersuchungspunkte der Orientierenden Untersuchung mit erhöhtem Schadstoffgehalten durch Aushub saniert.

Mit Ausnahme der Aufschlüsse RKS 16 und RKS 19 an der ehemaligen Panzerwaschanlage im westlichen Bereich wurde der Altlastenverdacht beseitigt bzw. ausgeräumt. Der Nachweis erfolgte durch Sohlbeprobungen.

Bei den beiden Aufschlüssen vorgefundenen Auffüllung handelt es sich vermutlich um Abbruchmaterial aus dem Kasernenareal, welches in die tiefer gelegene Panzerwaschanlage verfüllt wurde.

Die Belastungen an RKS 16 und 19 sind im Vorfeld des Schulneubaus zu entfernen.

Bzgl. der Auffälligkeiten im Umfeld der verfüllten Panzerwaschgruben sind im Zusammenhang mit den anstehenden Baumaßnahmen (Neubau des Lessinggymnasiums) die aufgefüllten Panzerwaschgruben vollständig rückzubauen. Nach dem Rückbau ist durch Wand- bzw. Sohlproben aus den Gruben die altlastentechnische Freimessung der freigelegten Bodenpartien bzw. bei ggf. noch verbleibenden Restbelastungen eine Gefährdungsabschätzung für das Grundwasser i. S. einer Detailuntersuchung (DU) vorzunehmen. Die Rückbauarbeiten sind durch einen entsprechend befähigten Altlastengutachter zu begleiten und der Baufortschritt/Aushub zu dokumentieren und zu bewerten.

Anfallende Aushubmassen sind abfallrechtlich (nach Aufhaldung) zu untersuchen, zu deklarieren und der weitere Weg (Verwertung/Entsorgung) in abfallrechtlicher Hinsicht festzulegen. Die Prüfung dieses Teilschrittes wird durch das Landratsamt Neu-Ulm – Abfallrecht vorgenommen. Vergleichbar sind die Angaben im o. g. Bericht zur Einstufung der orientierend untersuchten Auffüllmassen der Panzerwaschgrube durch das Abfallrecht zu bewerten.

Eine Teilfläche des FOS/BOS Grundstücks, Flurstück Nr. 316 wurde in den 1950er Jahren als Hausmülldeponie genutzt. Im Zuge einer Detailuntersuchung im Jahr 2002 wurde die im Altlastenkataster, unter Ziffer 77500787 geführte Fläche nutzungsorientiert, (keine Grundwassergefährdung) entlassen.

Im Rahmen der Erweiterung und Generalsanierung der FOS/BOS im Jahr 2009 waren sämtliche Arbeiten im Bereich der Altablagerung durch einen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Ausgehobenes Auffüllmaterial war nach LAGA zu untersuchen und der Entsorgungsweg festzulegen.



Abb. 3: Lageplan Sanierungsmaßnahmen 2016 – 2019, GeoBüro Ulm

5.14 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch

grundsätzlich jederzeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

5.15. Kampfmittel

Die Stadt Neu-Ulm war ein strategisches Hauptangriffsziel der anglo-amerikanischen Bomberverbände und wurde insgesamt 6mal bombardiert.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Luftbildauswertung mit Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Raabe Kampfmittelbeseitigung durchgeführt. Das Flurstück 327 war fast vollständig bebaut und wurde als Kaserne der deutschen Wehrmacht genutzt. Auf der Fläche mit Flur-Nr. 316 erfolgte überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung.

Die untersuchten Luftbilder aus den Jahren 1944 und 1945 zeigen insbesondere im östlichen Teil des geplanten Schulgrundstücks zerstörte Gebäude und Bombentrichter.

Beim Bau des ersten Caritasgebäudes (Wohnanlage Haus Nr. 24 wurde eine 225kg Sprengbombe gefunden und entschärft. Des Weiteren wurden in alten Stellungen im direkten Umfeld der Baufläche viele Kleinkampfmittel (u.a. Handgranaten, Panzerfäuste und Minen) geborgen.

Eine Oberflächensondierung vorab wurde im Bereich von Flur. Nr. 327 bereits probiert. Aufgrund von Baustahl aus dem Rückbau ist eine Auswertung der Messdaten mit dem Ziel einer Einzelstörkörperbergung nicht möglich.

Zusammenfassend kommt die Luftbildauswertung zum Ergebnis, dass luftsichtig Gefährdungen durch das Vorhandensein von blindgegangener Abwurfmunition für die geplanten Baufelder nicht ausgeschlossen werden können. Im Bau- und Umfeld sind Bombentrichter und Gebäudeschäden zu erkennen. Darüber hinaus muss auch mit dem Auffinden von Kampfmitteln aus der militärischen Nutzung gerechnet werden.

Aus diesem Grund sind zwingend weitere Arbeiten in der Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

6. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer angemessenen Einbindung des Plangebiets in die umgebende Bebauung werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für Dachflächen, Dachaufbauten und Einfriedungen bestimmt. So sind im Vorhabenstandort für Hauptgebäude aufgrund der geplanten Nutzung als Schule und Sportpark, mit Nutzung der Dachflächen als Pausenhöfe und Sportfelder nur Flachdächer zulässig, ebenfalls sind die Flachdachbereiche extensiv zu begrünen. Für untergeordnete Dachaufbauten sind darüber hinaus auch Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 50° zulässig.

Um eine hochwertige Freiraumgestaltung zu gewährleisten wird bei der Errichtung von Plätzen für die Abfallentsorgung im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen sind. Überdies sind zur Einfügung und Verknüpfung des Schulgeländes in den öffentlichen Raum als frei zugänglicher Ort bauliche Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen mit Ausnahme einer Toranlage im Nordosten des Schulhofes nicht zulässig.

Entlang des Sportparks sind bauliche Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig und dienen vorrangig dazu immissionsschutzrechtliche Vorgaben im Nachtzeitraum einhalten zu können. Um eine Nutzung und Querung der Freiflächen des Sportparks für Kleintiere gewährleisten zu können sind die baulichen Einfriedungen mit Bodenfreiheit von 0,10 m auszugestalten.

Bei der Auswahl der PV-Module sind lediglich Blendfreie PV-Module zulässig. Damit kann eine Blendung/Spiegelung auf die südlich angrenzende Schulinutzung der Mark-Twain-Schule verhindert werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca. 47.177 m ²	100,0 %
<u>davon:</u>		
Flächen für Gemeinbedarf; Schule	ca. 16.794 m ²	35,6 %
Flächen für Gemeinbedarf; sportliche Zwecke	ca. 26.685 m ²	56,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.698 m ²	7,8 %

8. Gutachten

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden, Stand 29.10.2025
2. Verkehrsuntersuchung, Bernard Gruppe ZT GmbH, Aalen, Stand 04.06.2025
3. Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan, Büro für Landschaftspflege und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, Stand 09.01.2025 ergänzt 03.04.2025, 05.05.2025
4. Zusammenfassung Altlastenbearbeitung, GeoBüro Ulm, Ulm, Stand 11.11.2019
5. Gefährdungsabschätzung Kampfmittel, Raabe Kampfmittelbeseitigung, Giebelstadt, Stand 20.02.2024
6. Baugrunduntersuchung Neubau Lessing Gymnasium, GeoBüro Ulm, Ulm, Stand 14.08.2024
7. Baugrunduntersuchung Neugestaltung Sportanlagen FOSBOS, GeoBüro Ulm, Ulm, Stand 16.08.2024

Neu-Ulm, 30.10.2025

Büro Zint & Häußler GmbH

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen: zeichnerischer Teil und Textteil.
Diese Ausfertigung gilt für zwei Teile.

Ausgefertigt:

Stadt Neu-Ulm, den

Katrin Albsteiger
Oberbürgermeisterin