



|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht                |                       |           |
| Datum            | 30.04.2010   |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB III-AR   |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 08.06.2010 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 206/10 |

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Griesgasse - Blaukanal"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie  
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
- 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 5)
- 6 Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse UG, EG, OG  
Ansichten, Schnitte, Architekturbüro Meier u. Schäfer (Anlage 6.1 – 6.9)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Griesgasse - Blaukanal" innerhalb des im Plan vom 07.05.2010 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Genehmigt:         | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des |
| BM 3,C 3,II,OB,VGV | Gemeinderats:                            |
| _____              | Eingang OB/G _____                       |
| _____              | Versand an GR _____                      |
| _____              | Niederschrift § _____                    |
| _____              | Anlage Nr. _____                         |

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von zwei Wohngebäuden und der Anlage einer öffentlichen Grünfläche entlang des Blaukanals in Söflingen

### 2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

b) § 74 Landesbauordnung zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (BGl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 223/1, 224 und 284 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen seines Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 160/75, genehmigt durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 23.12.1959 Nr. I 5 Ho-2206-13-Ulm-Söfl. 1

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Bauherrengemeinschaft Wiley-Süd GbR. Die Bauherrengemeinschaft ist ein projektorientierter Zusammenschluss der ulmer heimstätte eG und der BSG Aufbau. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung des Plangebietes mit zwei Wohngebäuden. Im Plangebiet befindet sich eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle sowie eine unbefestigte Parkplatzfläche.

Zur Neugestaltung der Grundstücke wurde von der Vorhabenträgerin im Herbst 2009 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Meister/Meier wurde zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Die Architekten schlagen eine Bebauung mit zwei aufgeständerten, unterschiedlich hohen Einzelbaukörpern vor. Der westliche Baukörper wurde hierbei giebelständig zur Gries-gasse ausgerichtet, der östliche Baukörper steht traufständig, parallel zur nördlich gelegenen Grundstücksgrenze. Die Höhenentwicklung sieht im westlichen Bereich einen 5-geschossigen Baukörper mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss, sowie im östlichen Bereich ein 4-geschossiges Gebäude ebenfalls mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss vor. Die Dachgestaltung der Gebäude ist mit einer Flachdachausbildung sowie einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die Bebauung ist mit ca. 27 Wohneinheiten geplant. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt barrierefrei über die jeweils in den Erdgeschossen befindlichen Erschließungskerne.

Die absolute Höhe der geplanten Gebäude beim westlich gelegenen Baukörper wird auf 497,50 m ü. NN, beim östlich gelegenen Baukörper auf 494,50 m ü. NN beschränkt.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Teilbereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird eine Reduzierung der Abstandsflächen der beiden Gebäude untereinander sowie gegenüber den angrenzenden Flächen auf 0,3 der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage mit der Zufahrt von der Griesgasse aus bereitgestellt.

Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Freifläche vorgesehen, die sich parallel zum Blaukanal bis an den Rand des nördlich angrenzenden, geschützten Grünbestandes erstreckt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg vorgesehen, der eine künftige fußläufige Anbindung der Griesgasse an die Einsteinstraße ermöglichen soll.

## 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zu den ursprünglichen Nutzungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2.443 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,5  
zulässige Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 497,50 m ü. NN. und 494,50 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen differenziert nach Gebäudeteilen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: extensiv begrünte Flachdächer

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie die Änderung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1

BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Griesgasse - Blaukanal" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.05.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 07.05.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.