

Planbereich	Plan Nr.
<b>122</b>	<b>16</b>

Stadt Ulm Stadtteil Safranberg  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Heidenheimer Straße 10"**

Begründung

Ulm, 25.01.2019

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidenheimer Straße 10" wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Heidenheimer Straße 10 plant der Vorhabenträger (Lothar Hornung, 89179 Beimerstetten) den Bau eines Studierendenwohnheims mit ca. 42 Zimmern sowie den zugehörigen Nebenräumen. Die bislang auf dem Grundstück bestehende Bebauung (3 Garagen) soll dabei abgerissen, und durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB und § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Querungsbereich der Heidenheimer Straße (B 19) mit der Brenzbahn. Das Grundstück selbst ist derzeit lediglich am nordöstlichen Rand durch drei Garagen sowie im südlichen Bereich durch einen Schuppen bebaut. Innerhalb des Baugrundstückes gibt es einen Höhenunterschied von ca. 4,0 m (von Südost in Richtung Nordwest abfallend). Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Heidenheimer Straße.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Osten ein Wohngebäude mit 2 Geschossen bis zur Traufe sowie zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Walmdachausbildung). Im Westen gegenüber der Heidenheimer Straße bestehen 2 weitere Wohngebäude, ebenfalls mit 2 Geschossen bis zur Traufe und zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Satteldach- bzw. Walmdachausbildung). Im Norden grenzen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße (B19) sowie der Stuttgarter Straße und im Süden die Trasse der Brenzbahn an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung der Oststadt sowie im Norden die Hochschule Ulm.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 760/18 und weist eine Größe von ca. 759 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Eberhard Gross ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Garagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze abzurechen und durch ein bis zu 7-geschossiges Flachdachgebäude mit Studierendenwohnungen neu zu bebauen.

Im Erdgeschoss sind dabei im wesentlichen 4 Studierendenzimmer, ein Büro für die Verwaltung, ein Aufenthaltsraum sowie Nebenräume für Fahrräder und Waschmaschinen vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen (OG 1 bis OG 6) sind ausschließlich 1- bzw. 2-Zimmerappartements geplant.

Ab dem 3. Obergeschoss ist der Baukörper nach Westen zurückversetzt. Damit kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung des östlich bestehenden Wohngebäudes gewährleistet werden. Insgesamt sind ca. 42 Studierendenwohnungen geplant.

Die Gebäudehöhe ist für den 3-geschossigen Gebäudeteil mit 484,23 m ü.NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 10,58 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht. Der 7-geschossige Gebäudeteil ist mit einer absoluten Gebäudehöhe von 495,90 m ü.NN, was einer relativen Höhe von 22,25 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht, geplant.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Einstellplätzen nachgewiesen.

## **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird im Zusammenhang mit der im Plangebiet vorgesehenen sowie der bereits bestehenden Nutzung getroffen.

Dabei sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

Gartenbaubetriebe  
Tankstellen

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch

die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die auf dem Grundstück noch vorhandenen Freiflächen durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils möglichen Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe festgelegt. Die zulässige Gebäudeoberkante im Bereich des 7-geschossigen Gebäudeteils wird auf 496,0 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 22,35 m über dem Erdgeschossniveau. Die Höhe im Bereich des 3-geschossigen Gebäudeteils wird auf 485,0 m ü.NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 11,35 m über dem Erdgeschossniveau entspricht. Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der östlich angrenzenden Nachbarbebauung ermöglicht.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Im Bereich zur östlich angrenzenden Bebauung (Heidenheimer Straße 12) wurde ab dem 3. Obergeschoss der Baukörper um ca. 10,0 m zurückgesetzt, um eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Wohnungen gewährleisten zu können.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt direkt von der Heidenheimer Straße aus.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um das Baugrundstück bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion erhalten und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Einstellplätzen und einer Zufahrt im südwestlichen Bereich nachgewiesen.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

## 6.7 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. In einer ersten Begehung sind im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. direkt angrenzend, das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Haselmaus und Zauneidechse nicht auszuschließen. Die Tierarten werden ab Frühjahr 2019 untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen werden dann Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen formuliert und diese dann in den Bebauungsplan übernommen.

## 6.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Heidenheimer Straße sowie der Bahnlinie der Brenzbahn ist mit erhöhten Lärmimmissionen auf die geplanten Neubebauung zu rechnen. Aus diesem Grund wird parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und deren Ergebnisse bis zum Satzungsbeschluss in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgrund dessen, dass in diesem innerstädtischen Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen, sind voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bzw. einer kontrollierte Be- und Endlüftungsanlage erforderlich. Da diese passiven Maßnahmen keine unmittelbaren Auswirkungen auf Dritte haben, können diese bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

## 6.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung, Werbeanlagen und Müllbehälter definiert.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 759 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon:      allgemeines Wohngebiet	ca. 759 m <sup>2</sup>	(100,0 %)