



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	01.09.2017		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 317/17

Betreff: Rahmenplan "Westlicher Safranberg" zwischen Messelsteinweg, Rechbergweg
und dem Fort Albeck
- Beschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Rahmenplan	(Anlage 2)
1	Luftbild	(Anlage 3)
1	Antrag der CDU-Fraktion vom 9.2.2017	(Anlage 4)

Antrag:

1. Den Rahmenplan "Westlicher Safranberg" zwischen Messelsteinweg, Rechbergweg und dem Fort Albeck vom 01.09.2017 zu beschließen.
2. Den Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2017 für behandelt zu erklären.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Zur Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung im Bereich zwischen Messelsteinweg, Rechbergweg und dem Fort Albeck wurde ein Rahmenplan entwickelt. Anlass ist eine Ortsbegehung mit Anliegern im Beisein der Fraktionen vom 20.01.2017, sowie ein Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2017.

2. Umgriff des Rahmenplans

Das Gebiet umfasst den Bereich zwischen dem ehemaligen Klinikum Safranberg und dem Stufenweg unterhalb des Fort Albeck. Die östliche Abgrenzung stellt die Heidenheimer Straße dar. Die Bahnlinie Stuttgart mit den angrenzenden Kleingärten bilden die Grenze in Richtung Westen. In nördlicher Richtung erstreckt sich der Geltungsbereich bis zum Eichenhang in Böfingen.

Namentlich betroffen sind die Straßenzüge Messelsteinweg, Rechbergweg, Rosensteinweg, Stufenweg, Helfensteinweg, Lochenweg und Teilbereiche der Albecker Steige sowie der Heidenheimer Straße.

3. Sachverhalt

3.1. Ausgangslage

Das Gebiet ist durch freistehende Einzelhäuser, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern mit ein oder zwei Wohneinheiten geprägt. Wenige Häuser, teils neueren Datums weisen auch drei bis vier Wohneinheiten auf; eine geringe Anzahl an Mehrfamilienhäuser mit fünf und mehr Wohneinheiten stellen eher die Ausnahme in dem ansonsten homogenen Gebiet dar. Alle Gebäude, die vorwiegend um 1945 entstanden sind, weisen historisch bedingt eine Bauweise mit steil geneigten Satteldächern auf. Der Bereich oberhalb des Klinikgeländes war lange Zeit die einzige Wohnbaufläche im östlichen Teil von Ulm.

3.2. Planungsrecht

Mit Ausnahme ein paar weniger kleiner Bebauungspläne für Einzelvorhaben ist das Planungsrecht für das gesamte Gebiet im Grunde über zwei einfache Bebauungspläne (Baulinienpläne) geregelt. Der Bebauungsplan "Safranberg West", Plan Nr. 123/13, genehmigt am 6.8.1942 umfasst hierbei ca. 70 % des Gesamtgebiets, während "Safranberg Nord", genehmigt am 14.12.1954 die restlichen ca. 30% abdeckt.

Beide Bebauungspläne setzen Baufenster für eine 1- und 2- stöckige Bauweise fest; die restlichen Grundstücksflächen sind ausnahmslos mit Bauverbot belegt.

Abstandsflächen und Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan "Safranberg-West" über die Staffelbauordnung geregelt. Gestalterische Festsetzungen wie z.B. die Dachgestaltung regelt der Bebauungsplan einzig mit einem Verweis auf einen nicht mehr verfügbaren Bebauungsplan vom Stadtplanungsamt mit Straßenansichten vom 1.7.1941.

Der Bebauungsplan "Safranberg Nord" hingegen verfügt über textliche Festsetzungen. Diese setzen Reines Wohngebiet, Satteldächer mit 30° Dachneigung, eine verbindliche Firstrichtung und nicht ausgebauten Dachraum, sowie Abstandsflächen von insgesamt 14 m fest.

3.3. Anlass für die Aufstellung des Rahmenplans

Anlass ist eine Ortsbegehung mit Anliegern im Beisein der Fraktionen vom 20.01.2017, sowie ein Antrag der CDU-Fraktion vom 09.02.2017. Ausgangslage waren diverse Nachbareinwände gegen aktuelle Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Wohneinheiten und der Gestaltung, Flachdach anstelle des ursprünglichen Satteldaches, sowie die Anzahl der Stellplätze im Vorgartenbereich.

3.4. Inhaltliche Ziele des Rahmenplans

Der Rahmenplan "Westlicher Safranberg" dient der baulichen Weiterentwicklung des Quartiers als Richtlinie und Orientierung. Im Umgang mit den baulichen Veränderungen an den Bestandsgebäuden, sowie bei Abbruch und Neuplanung soll er zur Klärung offener Fragen Hilfestellung bieten. Neben Planungssicherheit für die Bauherren und Verlässlichkeit für die Anlieger soll er Transparenz im Umgang mit den verschiedenen Bauvorhaben intern wie extern gewährleisten.

Grundlegendes Ziel ist es, die ursprüngliche, homogene Struktur des Wohngebietes zu erhalten und für die Zukunft zu sichern. Hierfür ist es notwendig folgende Regelungen zu treffen:

Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 3 WE begrenzt.

Als Ausnahme können mehr als 3 WE zugelassen werden, wenn die notwendigen Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes in Tiefgaragen realisiert werden oder ausreichend unbefestigte Fläche im Vorgartenbereich zur Verfügung steht.

Tiefgaragen

Tiefgaragen im Bauverbot sind nur zulässig, wenn diese vollständig in die Topographie eingebunden, baulich nicht in Erscheinung treten und begrünt sind.

Vorgartenbereich

Max. 50 % der Vorgartenabwicklungslänge kann für Garagen, KFZ- und Fahrradstellplätze, Müllbehälter und sonstige Nebenanlagen überplant werden. Bei Eckgrundstücken ist die längere Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche maßgeblich.

Dachform

Die das Gebiet "Westlicher Safranberg" prägenden Satteldächer sind in ihrem Bestand als wesentliches Erkennungsmerkmal für das Quartier in Anlehnung an den Bebauungsplan vom Stadtplanungsamt mit Straßenansichten vom 1.7.1941 weitestgehend zu erhalten.