

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 05.06.2020  
Geschäftszeichen SUB IV - Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 30.06.2020 TOP

Behandlung öffentlich GD 142/20

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Safranberg 9"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Vorentwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan Aschoff Architekten	(Anlage 5.1-5.13)
1	Schalltechnische Untersuchung Büro BEKON	(Anlage 6)
1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Safranberg 9" innerhalb des im Plan vom 05.06.2020 eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

---

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**

#### **1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Safranbergs unmittelbar an der Heidenheimer Straße.

Das Grundstück selbst ist derzeit durch ein 2-geschossiges Wohngebäude mit einer Walmdachausbildung sowie einer Garage im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze bebaut. Zudem besteht entlang der Heidenheimer Straße sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein intensiver Bewuchs.

Im weiteren Umfeld besteht südlich und östlich des Plangebietes die Wohnbebauung entlang der Straße „Safranberg“ mit zumeist 2-geschossigen Wohngebäuden. Im südwestlichen Bereich, an der Zufahrt von der Heidenheimer Straße in die Straße „Safranberg“ besteht zudem ein 12-geschossiges Studierendenwohnheim sowie die Villa Eberhardt. Westlich der Heidenheimer Straße bestehen 2- bis 3-geschossige Wohngebäude und im Norden ein üppiger Grünbestand mit vereinzelt Wohngebäuden.

#### **1.2. Verkehr**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über die Straße "Safranberg".

Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Heidenheimer Straße; Diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität.

#### **1.3. Infrastrukturversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage "Steinhäule".

#### **1.4. Neubebauung**

Mit der Neubebauung wird das bestehende Grundstück gemäß seiner innenstadtnahen Lage besser ausgenutzt.

### **2. Rechtsgrundlagen**

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz von 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 942/1 und 3545 der Gemarkung Ulm, Flur Safranberg. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.223 m<sup>2</sup> auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **4. Darstellung des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Safranberg 9" wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **5. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 122-09 in Kraft getreten am 01.06.1951

Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr mit der geplanten Neubebauung überein, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

#### **6. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.223 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Aschoff, Ulm sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **7. Sachverhalt**

##### **7.1. Ausgangslage**

Auf den Grundstücken Flur Nr. 942/1 und Nr. 3545 (Safranberg 9) plant der Vorhabenträger (Herr Werner Frick, Hafengasse 3, 89077 Ulm) den Bau von zwei Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die bislang auf dem Grundstück bestehende Bebauung (ein Wohngebäude mit Garage) soll dabei abgerissen werden. Mit dem Neubauvorhaben soll dem Leitgedanken einer innerstädtischen Nachverdichtung Rechnung getragen und zusätzlicher Wohnraum in Innenstadtnähe geschaffen werden.

##### **7.2. Geplante Neugestaltung**

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Aschoff ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der Entwurf ist Ergebnis einer durch den Auslober unter Beteiligung der Verwaltung durchgeführten Mehrfachbeauftragung

Dieser sieht auf dem Grundstück zwei in der Gebäudehöhe differenzierte Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Die Gebäude sind mit 3 Vollgeschossen im Bereich des östlichen Baukörpers (angrenzend zur Nachbarbebauung) bzw. mit 4 Vollgeschossen im Bereich des westlichen Baukörpers (angrenzend zur Heidenheimer Straße) sowie einer Flachdachausbildung geplant. Insgesamt sind dabei ca. 18 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Oberkante der beiden Gebäude liegt dabei zwischen ca. 9,90 m und ca. 12,50 m über dem Niveau der Tiefgarage.

Die Parkierung ist über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen und einer Ein- und Ausfahrt von der Straße „Safranberg“ aus vorgesehen.

Mit der Neubebauung wird das bestehende Grundstück gemäß seiner Stadtrandlage besser ausgenutzt.

### 7.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes Gebäude auf einem Gartengrundstück. Es ist daher davon auszugehen, dass Vögel und Fledermäuse das Gelände nutzen, ferner sind Vorkommen von Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse) nicht auszuschließen.

Eine erste Begehung des Gebäudes auf Fledermausnachweise im Winterquartier war negativ. Der Dachstuhl ist Lebensstätte eines Marders, dauerhafte Vorkommen von Fledermäusen sind daher eher unwahrscheinlich.

Zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Lauf des Bebauungsplanverfahrens ein umfangreiches Untersuchungsprogramm (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien) durchgeführt. Die Erhebungen hierzu haben bereits begonnen. Erste konkrete Aussagen werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Über die Maßnahmen des Artenschutzgutachtens hinaus sind zusätzlich an geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 7.4. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Heidenheimer Straße sowie im Einwirkungsbereich der Bahnlinie Ulm – Aalen wurde durch das Büro BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des zur Heidenheimer Straße orientierten Baukörpers passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer angepassten Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen notwendig ist.

### 7.5. Energieversorgung

Das Vorhaben soll an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Des Weiteren sollen im städtebaulichen Durchführungsvertrag Regelungen zum Umfang von Photovoltaikflächen auf dem Dach des Vorhabens aufgenommen werden.

### 7.6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der konkreten Vorhaben entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.223 m<sup>2</sup> auf.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind dabei:
  - Wohnnutzung
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;  
Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume bis 0,7.  

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach den jeweiligen Baukörpern. Die festgesetzten Firsthöhen bewegen sich dabei zwischen 506,0 m ü.NN und 508,0 m. ü.NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Zwei Baufenster entsprechend der Lage und der Abmessungen der Baukörper.
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: extensiv begrünte Flachdächer (FD)
- Stellplätze: 19 Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage

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

## **8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.