



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	07.06.2022		
Geschäftszeichen	SUB III-mg		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.06.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 176/22

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

- Anlagen:
- 1 Entwurf Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2)
  - 1 Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Entwurf der Begründung (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1-5.17)  
(Hochstrasser Architekten, Ulm)
  - 1 Artenschutzgutachten (Anlage 6)  
(Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler, Neu-Ulm)
  - 1 Antrag Vorhabenträger (Anlage 7)

### Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schweinmarkt 6-8" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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.

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**

Die Familie M. beabsichtigt, als Vorhabenträgerin die Grundstücke im Bereich des Schweinmarkts 6-8 neu zu bebauen. Das Baugrundstück befindet sich im historischen Fischerviertel der Ulmer Altstadt. Die derzeit auf dem südöstlichen Teil des Baufelds bestehende Nachkriegsbebauung soll dabei abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit 10 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit neu bebaut werden.

Mit der Neubebauung wird die derzeit zum Teil als Parkplatz genutzte Nachkriegsbaulücke mit einem der altstadttypischen Gebäudekörnung entsprechenden Baukörper neu bebaut.

Das Baufeld liegt am Rande der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel", so dass besonderer Wert auf die Einfügung des Neubaus in die umgebende Baustruktur gelegt wird. Auch im Bodenbereich sind wertvolle, in die Frühzeit der Stadt zurückgehende archäologische Funde zu erwarten.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) §1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 1011 S. 1, 4)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 505 und 506 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 504 (Schweinmarkt) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 691 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schweinmarkt 6-8" wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet weist somit insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen auf. Das Vorhaben kann daher 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. 110.4/ 43, in Kraft getreten am 20.12.1968
- Bebauungsplan 110.4/ 53, in Kraft getreten am 06.03.1986

Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist

deshalb nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

## 6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 691 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.

## 7. Sachverhalt

### 7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Fischerviertels am Schweinmarkt. Die Grundstücke sind derzeit im östlichen Bereich durch ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Satteldachausbildung traufständig zur Straße Schweinmarkt bebaut. Der westliche Teilbereich ist derzeit durch einen Parkplatz genutzt. Unmittelbar nördlich und westlich grenzt die Verkehrsfläche der Straße „Schweinmarkt“ an, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet ist. Im Osten besteht ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude welches giebelständig (Doppelgiebel) zum Schweinmarkt mit steilen Satteldächern ausgebildet ist. Nördlich angrenzend befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude als Grenzbau mit einer Flachdachausbildung. Die südlich des Schweinmarkt gelegene Bebauung ist giebelständig mit steilen Satteldächern und 3 Vollgeschossen ausgebildet.

Das Baufeld liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel". Die hier einst vorhandene Bebauung aus mehreren stattlichen, giebelständigen Häusern ist im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Zuvor befanden sich hier zwei stattliche Giebelhäuser, die der Nordseite des Schweinmarktes einen gewichtigen Charakter gaben. Der westliche Teil des Baufeldes ist nach dem Krieg nicht wieder bebaut worden. Hier sind im Bodenbereich umfangreiche, bis in die Frühzeit der Stadt zurückreichende archäologische Funde zu erwarten. Diese müssen vor Baubeginn ergraben und dokumentiert werden. Auch unter der Neubebauung im östlichen Teil des Baufelds können sich unter der dortigen modernen Unterkellerung noch archäologische Funde erhalten haben.

### 7.2. Geplante Neugestaltung

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

Die Neubaukonzeption sieht vor, den auf dem Flurstück Nr. 505 bestehenden Baukörper abzureißen und mit einem Baukörper mit 3 Geschossen bis zur Traufe und bis zu zwei weiteren Geschossen im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude hat drei Giebel zum Schweinmarkt und ist so gegliedert, dass das Gebäudevolumen als 3 Einzelbaukörper wahrgenommen wird.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zum Schweinmarkt orientiert eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 4a BauNVO erweitert.

Die drei Satteldächer orientieren sich giebelständig zum Schweinmarkt. Die Dachneigung beträgt je nach Gebäudeteil ca. 57° - 60°. Die geplante Firsthöhe der drei Dächer liegt bei ca. 491,43 m

ü.NN. im westlichen Bereich sowie bei 488,71 m ü.NN beim mittleren und östlichen Gebäudeteil. Die relative Höhe beträgt damit bei ca. 18,74 m bzw. bei ca. 16,02 m über dem Niveau des Schweinmarkts.

Der südwestliche Baukörper rückt über die bisherige Grundstücksgrenze um bis zu 2,80 m weiter in den Schweinmarkt. Hintergrund der Maßnahme ist einerseits die städtebauliche Absicht, den Schweinmarkt an seiner südwestlichen Ecke besser zu fassen und andererseits dem Eckgebäude eine größere Tiefe - und damit eine giebelständige Ausrichtung zum Schweinmarkt - zu ermöglichen. Auf diese Weise wird der Neubau der besonderen Lage im Blickpunkt des gegenüberliegenden Tors in der Stadtmauer besser gerecht. Infolgedessen muss ein Bestandsbaum in diesem Bereich entfernt und etwas weiter in der Platzfläche durch den Vorhabenträger neu gepflanzt werden.

Die derzeit vor dem Baugrundstück bestehenden Stellplätze werden aufgrund des im westlichen Bereich hervortretenden Gebäudes neu angeordnet. Dabei werden parallel zum neu geplanten Gebäude 2 Parkplätze in Längsrichtung angeordnet. Des Weiteren stehen auf der südlichen Seite des Schweinmarkts 3 zusätzliche Parkplätze als Senkrechtparker zur Verfügung. Infolge der Neuordnung der öffentlichen Stellplätze reduziert sich deren Anzahl um ca. 4 Stellplätze.

Mit der Neubebauung wird ein seit der Kriegszerstörung bestehendes städtebauliches Provisorium ersetzt und die altstadttypische Bebauungsstruktur in Anlehnung an das historische Ensemble am Schweinmarkt ergänzt.

### 7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 691 m<sup>2</sup> auf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Besonderes Wohngebiet 1 u. 2 (WB 1 u. 2) gemäß § 4a BauNVO differenziert nach den jeweiligen Nutzungen der beiden Baukörper.  
  
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 1, 3-5 sowie § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen.  
  
Konkretisierend wird festgesetzt, dass ab dem 1. OG zwingend eine Wohnnutzung herzustellen ist. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass im Erdgeschoss neben dem als Garage genutzten Teilbereich eine gewerbliche Nutzung vorzusehen ist.
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8  
  
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäudeteilen. Die festgesetzten Firsthöhen bewegen sich dabei zwischen 491,70 m und 489,0 m ü. NN

- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne
- Bauweise: abweichende Bauweise mit einer zulässigen Grenzbebauung im Osten und Westen
- Dachform: Satteldächer mit einer Neigung von 57°-61°
- Stellplätze: Parkierung durch 2 Doppelparker (insgesamt 4 Stellplätze)

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

#### 7.4. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz ein artenschutzfachliches Gutachten mit Stand vom 31.01.2022 erarbeitet.

Dabei wurden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (V1a – V1c) sowie das Aufhängen von Ersatzkästen für Fledermäuse (V2).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde mit Blick auf die Biodiversitätsstrategie der Stadt Ulm angeregt zu prüfen, ob auch Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler) in die Fassade eingebaut werden können, auch wenn aus artenschutzrechtlicher Sicht dazu keine Verpflichtung besteht. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8. Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.

## 9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Planunterlagen werden im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen / Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schweinmarkt 6-8" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.05.2022 erstellt. Die Unterlagen samt der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne können öffentlich ausgelegt werden.