

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	03.03.2023		
Geschäftszeichen	SUB III - fü		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.05.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 10.05.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 087/23

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung und Satzungsbeschluss -

Anlagen:	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	Bebauungsplan vom 03.03.2023	(Anlage 2)
	Textliche Festsetzungen vom 03.03.2023	(Anlage 3)
	Begründung vom 03.03.2023	(Anlage 4)
	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.03.2023, Braunger Wörtz Architekten, Blaustein	(Anlage 5.1-5.14)
	Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen	(Anlage 6.1-6.13)
	Artenschutzgutachten vom 31.05.2022, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm	(Anlage 7)
	- nur elektronisch	
	Baugrundgutachten vom 06.07.2022, Büro Schirmer, Ulm	(Anlage 8)
- nur elektronisch		
Durchführungsvertrag	(Anlage 9)	

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heigeleshof Nord“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

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

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heigeleshof Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.03.2023 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 03.03.2023 hierzu festzulegen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ und ist Teil des gleichnamigen städtebaulichen Rahmenplans, der Aussagen zur baulichen Erneuerung des zentralen Quartiers trifft. Ziel des Sanierungsgebietes ist es, das Wengenviertel durch Neubauten oder durch die Aufstockung bestehender Gebäude innenstadtgerecht weiterzuentwickeln und das Stadtbild zu verbessern.

Besonderer Schwerpunkt bei der städtebaulichen Weiterentwicklung liegt in der Stärkung der Wohnnutzung innerhalb des Wengenviertels. Hierfür soll das Wohnraumangebot ausgebaut und die Wohnqualität erhöht werden.

Die Firma Munk ist Eigentümerin der Gebäude Wengengasse 27 und Heigeleshof 2 und plant diese durch eine neue Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung zu ersetzen. Eine Sanierung und Aufstockung der bestehenden Bebauung ist aufgrund baulicher, statischer und energetischer Mängel wirtschaftlich nicht abbildbar. Die neue Bebauung orientiert sich an den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans. Die zugrunde gelegte architektonische Planung erfolgt durch das Büro Braunger Wörtz aus Blaustein und war Ergebnis einer 2020 durchgeführten Mehrfachbeauftragung mit 5 Büros.

Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit fünf und sechs Vollgeschossen zu errichten, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Hierdurch sollen zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Gewerbeflächen die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Quartier gestärkt werden.

Wohnungsdebatte der Stadt Ulm – geförderter Wohnungsbau

Der Ulmer Gemeinderat hat mit Beschlussfassung vom 30.03.2022 (GD 026/22) die Ulmer Wohnungsdebatte neu ausgerichtet. Hauptregelungsgegenstand war – neben der Beibehaltung einer hohen Baufertigstellungsrate – der preisgünstige Wohnungsbau.

Für das vorliegende Bauvorhaben hat die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die Nichtanwendbarkeit der neuen Richtlinien festgestellt, da das Vorhaben aufgrund städtischer Notwendigkeiten (u.a. aufgrund der Baustellensituation im Umfeld, z.B. Sedelhöfe) zeitlich verschoben werden musste. Zum Zeitpunkt des tatsächlichen Beginns des Projektes lag die Größenordnung des zusätzlichen Baurechts unterhalb der festgelegten Schwelle der Verpflichtung zur Herstellung von geförderten Wohnungen.

1.2. Sanierungsziele

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ insbesondere die nachstehenden allgemeinen Sanierungsziele verfolgt:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebots, Erhöhung der Wohnqualität,
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels durch Aufstockung und Neubau,
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich,
- Stärkung der Quartiersmitte um die Wengenkirche,

- Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt),
- Verbesserung des Stadtbildes,
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen Sedelhöfen und Stadtmitte bzw. Wengentor und Bahnhof-/Hirschstraße,
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Der im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entwickelte städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“ formuliert für die Bausteine Heigeleshof und Wengengasse folgende ergänzende Sanierungsziele:

- Rückführung des überbreiten Gassenquerschnitts der Wengengasse auf ein altstadttypisches Maß,
- Fortsetzung der Arkaden auf der Westseite ausgehend vom Wengentorplatz bis zur Sedelhofgasse,
- Wiedereinführung der Giebelständigkeit im Bereich der westlichen Randbebauung der Wengengasse und damit Abkehr vom Leitbild traufständiger Häuserzüge aus der Zeit des Wiederaufbaus,
- Korrektur des Gassenverlaufs des Heigeleshofs,
- Ausbildung einer Blockecke am nordwestlichen Ende des Heigeleshofs, dadurch räumliche Fassung der Mühlengasse.

Für die Flurstücke Nr. 62/1 und Nr. 62/2 sieht der städtebauliche Rahmenplan Baukörper mit vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss vor, die giebelständig zur Wengengasse stehen und mittels Arkaden nach vorne in den Straßenraum rücken. Des Weiteren soll der auslaufende Gebäudeteil im Heigeleshof die Giebelkante des Eckgebäudes zur Keltergasse aufgreifen und so den Straßenverlauf des Heigeleshofs neu formen.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen diese Sanierungsziele größtenteils auf und setzen diese innerhalb des Plangebiets um, wobei die Kubatur und Gebäudeausrichtung der Bebauung entlang des Heigeleshofs von den bisherigen Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans abweichen.

Des Weiteren wird von der Ausbildung einer Arkade entlang der Wengengasse und im Übergang in die Gasse Heigeleshof abgesehen, da in diesem Bereich Telekommunikationsleitungen verlegt sind, die weder umgelegt noch überbaut werden können. Somit kann diese Zielsetzung des städtebaulichen Rahmenplans baulich nicht umgesetzt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die beiden privaten Flurstücke Flst.Nr. 62/1 und 62/2 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte sowie Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsflächen der Wengengasse (Flst.Nr. 60), des Heigeleshofs (Flst.Nr. 62) und der Mühlengasse (Flst.Nr. 137/9).

4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heigeleshof Nord“ ist die Festsetzung als "Urbanes Gebiet (MU)" nach § 6a BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne außer Kraft:

- Plan Nr. 110.5/60, gen. am 09.11.1957 Nr. 2206-120
- Plan Nr. 110.5/64, gen. am 27.12.1960 Nr. 2206-1
- Plan Nr. 110.5/73, gen. am 13.12.1966 Nr. 2210-10.5
- Plan Nr. 110.5/100, in Kraft getreten am 31.12.2015
- Plan Nr. 110.5/102, in Kraft getreten am 24.06.2017

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.11.2022.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beschlusses der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 26.11.2022.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

7.2. Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein

- Netze BW GmbH
- Terranets BW GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Gesundheit
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)

Die Netze BW GmbH erklärt in ihrer Stellungnahme, dass ihrerseits keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen im Plangebiet betrieben werden und weist darauf hin, dass eine weitere Beteiligung am Verfahren daher nicht notwendig ist.

Die Terranets BW GmbH beschreibt in ihrer Stellungnahme ebenfalls die Tatsache, dass durch die Baumaßnahme keine Betroffenheit ihrerseits besteht und daher eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich ist.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm“ (Listennr. 253) gem. § 2 DSchG befindet und bittet um die Übernahme der Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien ihrerseits befinden, deren Bestand und Betrieb weiterhin sichergestellt werden muss.

Die FUG macht darauf aufmerksam, dass das neue Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann und dafür eine rechtzeitige Abstimmung erforderlich ist.

Das Regierungspräsidium Tübingen äußert keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung, da großflächige Einzelhandelsbetriebe unter Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Gesundheit merkt an, dass geeignete Vorgaben für Maßnahmen des Hitze- und Lärmschutzes gemacht werden sollten.

Das Polizeipräsidium Ulm äußert verkehrliche und kriminalpräventive Aspekte, die bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen sind.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist auf die dem LGRB vorliegenden Geodaten hin und empfiehlt eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet.

Die Abteilung SUB V gibt ergänzende Hinweise zu möglichen Altlasten im Plangebiet und zum Thema Naturschutz und äußert u.a. Ergänzungsvorschläge bezüglich der bestehenden und geplanten Gehölze im Gebiet. Des Weiteren werden immissionsschutzrechtliche Hinweise aufgeführt, die während der Bauausführung zu berücksichtigen sind.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt, aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen während des 2. Weltkrieges, eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm erläutern die allgemeine Vorgehensweise bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen und die Vorgehensweise bei der Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalsystem. Außerdem wird der sachgemäße Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen gemäß dem LKreiWiG erläutert. Des Weiteren wird vorgegeben, wie im Gebäude mit Müllbehältern und mit möglicherweise im Gebiet bestehenden Wertstoffcontainern umgegangen werden sollte.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weist auf bestehende Versorgungsleitungen ihrerseits im Planbereich hin und formuliert Vorgaben, welche bezüglich dieser vorhandenen Leitungen zu beachten sind. Weiterhin wird der Bedarf einer Trafostation auf dem Gelände gemeldet.

7.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auslegung

Im Vergleich zum Planstand des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und Beschlusses zur Beteiligung (siehe GD 249/22) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.4.1.1 Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lichtschächte) ergänzt (gemäß Weiterentwicklung der Planung)
- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.8.1 Anpflanzung von Bäumen ergänzt (gemäß Stellungnahme SUB V vom 03.01.2023)
- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.8.3 Extensive Begrünung der Satteldächer geändert (gemäß Weiterentwicklung der Planung)
- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.9.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen ergänzt (gemäß Abstimmung mit RP Tübingen)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.1 Bestehender Baumstandort ergänzt (gemäß Stellungnahme SUB V vom 03.01.2023)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.3 Denkmalpflege ergänzt (gemäß Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege vom 14.12.2022)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.4 Bodenschutz ergänzt (gemäß Stellungnahme SUB V vom 03.01.2023)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.6 Abfallverwertungskonzept hinzugefügt (gemäß Stellungnahme Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) vom 09.01.2023)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.9 Immissionsschutz bei stationären Geräten hinzugefügt (gemäß Stellungnahme SUB V vom 03.01.2023)
- Begründung: Punkt 7.7 Geologischer Baugrund erstellt (gemäß Baugrundgutachten Ingenieurbüro Schirmer aus Ulm vom 06.07.2022)

1. Sachverhalt

1.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ und befindet sich an der Ecke Wengengasse / Heigeleshof in direkter Nachbarschaft zur Kirche St. Michael zu den Wengen (Wengenkirche). Die verkehrliche Erschließung der Gebäude erfolgt über die südlich angrenzende Straßenfläche Heigeleshof von der Wengengasse aus und über die westliche Mühlengasse von der Keltergasse aus.

Das Plangebiet ist derzeit mit dem viergeschossigen Gebäude Wengengasse 27 und dem dreigeschossigen Gebäude Heigeleshof 2 überbaut.

Die Gebäude sind mit einem Satteldach ausgebildet und waren bisher durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt. Zum nördlich angrenzenden Gebäude Wengengasse 29 besteht ein dreigeschossiger Zwischenbau mit Flachdach.

Die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser wurden in den 1960er Jahren erbaut und in den letzten Jahren nur geringfügig saniert. Aufgrund schlechter Bausubstanz, statischer Schwierigkeiten und unattraktiver Grundrisse ist ein Erhalt der Gebäude wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich.

Die umgebende Bestandsbebauung ist zur Straßenseite hin weitestgehend in geschlossener Bauweise ohne Grenzabstände errichtet, hat vier bis fünf Geschosse und ist mit Satteldächern ausgebildet. Sie ist geprägt durch Gewerbenutzungen in den unteren und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen.

1.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Architekturbüro Braunger Wörtz aus Blaustein ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit fünf und sechs Vollgeschossen vor, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Die gegenüber dem Rahmenplan vorgesehenen ein bis zwei weiteren Vollgeschosse, speziell zur Wengengasse, sind städtebaulich vertretbar und greifen den baulichen Maßstab der südlich anschließenden Gebäude der Wengengasse 21-25 auf.

Die Neubebauung führt die bestehende Gebäudekante entlang der Wengengasse fort und läuft dabei schräg über Eck in die Gasse Heigeleshof über. Hierdurch weitet sie die verkehrsräumliche Situation an dieser Stelle im Vergleich zum Bestand auf und stärkt die Einsicht in den Heigeleshof. Die Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Arkadensituation entlang der Wengenkirche ist durch das vorliegende Vorhaben baulich nicht möglich, da sich hier im Bereich des zu überbauenden Gehweges Telekommunikationsleitungen befinden, die weder umgelegt noch überbaut werden können.

Entlang des Heigeleshofs entsteht eine durch verschiedene Vor- und Rücksprünge leicht bewegte Bauflucht, die von der bestehenden Situation abweicht und den Heigeleshof neu arrondiert.

Dadurch wird im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens eine Anpassung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen erforderlich. Eine rechtliche Regelung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages erarbeitet.

Die Vor- und Rücksprünge der Bebauung entlang des Heigeleshofs resultieren aus der entwurfsprägenden aufgefalteten Dachlandschaft mehrerer nebeneinanderliegender Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, deren Firstrichtung zum Heigeleshof hin orientiert ist. Die Dachlandschaft führt sich bis zur Wengengasse fort und endet mit dem höchsten Satteldach in ca. 24,0 Metern Höhe im Kreuzungsbereich Wengengasse – Heigeleshof. Die Dachlandschaft wird gefasst durch eine umgehende Attika.

Im Erdgeschoss der Neubebauung sind gewerbliche Nutzungen geplant, in den darüber liegenden Geschossen ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt sind rund 35 Wohneinheiten vorgesehen, welche sich aufgliedern in 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes bildet die Neubebauung im Erdgeschoss einen auskragenden Gebäudeteil mit Stellplätzen aus, dessen Dach den Bewohnern als Gemeinschaftsterrasse mit Spielmöglichkeiten dient. Die Wohnungen sind mit Loggien und in dem obersten Geschoss mit Dachterrassen versehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Wengenviertels werden im Rahmen des Sanierungsgebietes neugestaltet. Dies betrifft auch das vorliegende Vorhaben.

Die Straßenausbauplanung wird durch die Sanierungstreuhand (SAN) betreut und durchgeführt. Die Planung sieht vor, die Wengengasse sowie den Heigeleshof als Verkehrsberuhigte Bereiche aus- und umzubauen. Der Abschnitt der Mühlengasse zwischen Keltergasse und Heigeleshof ist aktuell als Fußgängerzone gewidmet und soll mit Umsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt entweder östlich über die Wengengasse und südlich über den Heigeleshof oder nördlich über die Keltergasse und von dort aus über die westliche Mühlengasse. Im Erdgeschoss sind im rückwärtigen 1-geschossigen Gebäudeteil 9 oberirdische PKW Stellplätze und 70 Fahrrad-Abstellplätze im Doppelstock-Abstell-System vorgesehen. Unter dem Gebäude ist zudem eine Tiefgaragenebene mit ca. 23 Stellplätzen, Räume für die Haustechnik und Kellerabstellräume vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt im Nordwesten des Grundstückes über die Mühlengasse.

Für das vorliegende Bauvorhaben wird eine extensiv begrünte Dachlandschaft vorgesehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zudem die Dachflächen des Kopfbaus im Bereich des zur Wengengasse orientierten ersten Gebäudeabschnittes zur Errichtung von PV-Modulen vor. Zur Erreichung der landesrechtlichen Vorgaben des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg können über die bereits vorgesehenen Flächen hinaus weitere PV-Elemente auf den Dachflächen erforderlich werden.

1.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 2.847 m². Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt und formuliert folgende wesentliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 1,0

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen über die maximal zulässigen Firsthöhen (FH), die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sowie die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) festgesetzt. Alle Höhen werden über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 6

Überbaubare Grundstücksfläche

wird festgesetzt mittels Baugrenzen

Bauweise

geschlossene Bauweise

Dachform

Dachform wird zum einen als Flachdach festgesetzt, Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für Terrassen und von Flächen für technische Aufbauten als Vegetationsfläche anzulegen; zum anderen als Satteldach, Satteldächer sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans extensiv zu begrünen (ausgenommen Bereiche unter PV-Elementen).

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtquartier Wengenviertel.

- Bereits heute sind die Grundstücke Wengengasse 27 und Heigeleshof 2 mit Gebäuden entlang der Wengengasse und des Heigeleshofs und Erschließungsflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich vollständig versiegelt.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielsetzung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher am umgebenden Bestand und am bestehenden Versiegelungsgrad auf den umliegenden Grundstücken.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt.
- Die Lage im Blockrand und die Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

1.4. Örtliche Bauvorschriften

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

1.5. Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist 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 hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht.

Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass der Abbruch der Gebäude wie geplant im 1. Quartal 2023 möglich ist, wenn vorab bestimmte Maßnahmen durchgeführt werden. Dazu wurden im Sommer weitere Ausflugbeobachtungen von Fledermäusen durchgeführt und ausgewertet.

Im Ergebnis müssen vorübergehende Ausweichquartiere bereitgestellt, die Abbrucharbeiten durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung überwacht und später in den Neubau integrierte Ersatzquartiere geschaffen werden.

1.6. Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro Schirmer aus Ulm untersucht.

Bei den im Plangebiet entnommenen Proben handelt es sich u.a. um aufgefüllte Böden, die zum einen aus Schluffen mit wechselnden Anteilen an Sand sowie teils Ton und Kies bestanden. Zum anderen handelte es sich um sandige, teils steinige bzw. schluffige Kiese. Die Auffüllungen reichen bis in die Tiefen zwischen 1,7 m und 3,2 m und enthielten Ziegel-, Beton- oder Schwarzdeckenreste. Bereichsweise war ein Geruch nach PAK (Teer) wahrnehmbar. Nach den Analyseergebnissen ist eine der Proben wegen des Gehaltes an PAK vorläufig gerade noch als Z2 nach der VwV (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu beurteilen. Eine andere Probe ist hingegen aufgrund ihres Gehaltes an PAK gemäß VwV vorläufig als > Z2 zu bewerten.

Altlasten

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort AS Wengengasse 29, Öl-, Fettherstellung (Flächen-Nr. 00935-000).

In einem länglichen, im rückwärtigen Hof gelegenen, unterkellerten Fabrikationsgebäude wurden von 1873 bis 1903 Öle und Fette hergestellt.

Nach den vorliegenden Informationen sind die ehemalige unterirdische Ölgrube wie auch die Kellerfundamente (mit „Ölkeller“) am Standort verblieben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es dort zu Bodenverunreinigungen kam. Daher wurde der Altstandort mit OU = Orientierende Untersuchung bewertet.

2. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heigeleshof Nord“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

3. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

4. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.2023 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 03.03.2023 hierzu festgelegt werden.