

Planbereich	Plan Nr.
110.6	103

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sterngasse - Irrgänge

Entwurf

Begründung

Ulm, 15.10.2014

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet ist eine gemischte Nutzung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) vorgesehen; das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma R.A.N Bauteam GmbH und die Southside Hospitality GmbH & Co.KG beabsichtigen, ihre Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemeinsam neu zu entwickeln. Das bestehende Objekt Sterngasse 9 (Fa. R.A.N Bauteam) soll abgebrochen und durch den Neubau eines Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ersetzt werden. Das Objekt Irrgänge 5 (Southside Hospitality GmbH) soll in seiner Grundsubstanz erhalten bleiben und baulich ergänzt werden; das Gebäude beherbergt Zimmer und Konferenzräume des benachbarten Hotels Stern. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Quartierstiefgarage bereitgestellt. Die über die nachweispflichtige Anzahl an Stellplätzen hinausgehenden Einstellplätze in der Tiefgarage stehen den Anwohnern des Wengenviertels zum Kauf bzw. zur Miete zur Verfügung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6/50, Nr. 110.6/52, Nr. 110.6/67 und Nr. 110.6/84. Das angestrebte Neubauprojekt kann auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen dieser rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des erweiterten Geschäftsbereiches der Ulmer Innenstadt. Es umfasst den gesamten Bereich des Irrgängles von der Sterngasse bis zur Ulmergasse.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von zwei Baumstandorten auf der Platzfläche des Irrgängles vollständig versiegelt und wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Das Baufeld Sterngasse 9 wird derzeit durch ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus belegt. Im Bereich Irrgänge 5 besteht ein dreigeschossiges Gebäude ebenfalls mit einem Satteldach. Die Erschließung der bestehenden Gebäude erfolgt von der Sterngasse bzw. vom Irrgänge aus.

Die weiter umlaufende Bebauung des Irrgängles entlang der Sterngasse, Ulmergasse und Walfischgasse weist drei bis vier Geschosse bis zur Traufe sowie geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdächer) auf. Im nordöstlichen Innenbereich des Irrgängles bestehen zum Teil eingeschossige Nebengebäude (Garagen) mit Flachdächern bzw. flach geneigten Satteldächern.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 95/1, 96 (Irrgänge), 97/3 und 97/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 95 (Sterngasse) und 97. Die Flurstücke Nr. 95 und 96 (Verkehrsflächen) befinden sich im Besitz der Stadt Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.571 m² auf.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets "Wengenviertel".

4. Übergeordnete Planungsziele

In seiner Sitzung am 9. Oktober 2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet Wengenviertel als Satzung beschlossen (vgl. GD 327/13). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

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

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, 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, Erschließung des Blockinnenbereichs,
- 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,
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs,
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs,
- Verbesserung der Parkierungssituation,
- allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem der Sanierungssatzung zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplan „Wengenviertel“ entwickelt.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der Architekturwerkstatt Langenau ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht für den Teilbereich des Gebäudes Sterngasse 9 einen U-förmigen Baukörper entlang der Sterngasse und des Irrgängles vor. Der nördliche Gebäudeteil (Bereich Sterngasse) weist vier Geschossen bis zur Traufe sowie zwei Geschosse im Dachraum auf und steht traufständig zur Sterngasse. Der Gebäudeteil entlang der Zufahrt zum Irrgänge weist fünf Geschosse bis zur Traufe zzgl. zweier Geschosse im Dachraum auf. Dieser Baukörper steht giebelständig zur Sterngasse und bildet somit den Abschluss des Baublocks an der Ecke Sterngasse/Irrgänge. Die geplanten Satteldächer weisen eine einheitliche Dachneigung von 53° auf. Der rückwärtige Gebäudeteil zum Platzbereich des Irrgängles hat 3 Geschosse und Flachdach. Zudem wird Erdgeschosszone des Gebäudes Sterngasse 9 bis an die Grenze des Grundstücks Sterngasse 5 erweitert. Erfahrungsgemäß werden Innenhöfe im Umfeld gewerblicher Nutzungen entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Absichten regelmäßig als Abstellflächen für Müll und Gerätschaften aller Art missbraucht. Mit der eingeschossigen Überbauung des Hofbereichs wird diese missbräuchliche, die Nachbarschaft beeinträchtigende Nutzung ausgeschlossen und zugleich größere Freiheit bei der inneren Organisation des Ladengeschäfts im Erdgeschoss erreicht. Dieses System kann im Zuge einer späteren Neuentwicklung auf das Objekt Sterngasse 5 übertragen werden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Sterngasse 9 ist gemäß der typischen Nutzungsverteilung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) geplant. Ab dem 1. Obergeschoss ist Wohnen vorgesehen.

Das Gebäude Irrgänge 5 wird in seiner Grundsubstanz erhalten und in seiner Baumasse zum Platzbereich sowie in seiner Höhe erweitert. Insgesamt sind hier vier Geschosse bis zur Traufe und zwei Geschosse im Dachraum geplant. Das Gebäude steht traufständig zum Platzbereich des Irrganges und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 50°.

Das Gebäude soll dem benachbarten Hotel Stern als Gästehaus dienen.

Die Höhenentwicklung des Baukörpers im Bereich der Sterngasse 9 wird differenziert nach den einzelnen Gebäudeteilen festgesetzt. Dabei sind Firsthöhen von 22,92 m bzw. 19,82 m über dem Niveau des Irrganges geplant. Der Baukörper im Bereich des Irrganges 5 weist eine Firsthöhe von 20,0 m über dem Niveau des Irrganges auf.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 84 Stellplätzen bereitgestellt, die über zwei Autoaufzüge mit getrennter Zu- und Ausfahrt vom Irrgänge aus erschlossen werden. Etwa 50 Stellplätze stehen den Anwohnern des Wengenviertels zum Erwerb zur Verfügung.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Stadtgefüge behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Quartiers und die Stärkung des innerstädtischen Wohnens.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird differenziert nach der geplanten Nutzungsstruktur der jeweiligen Baukörper festgelegt.

Für das Baufeld im Bereich Sterngasse 9 wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet; WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sowie weiteren Nutzungsarten, die der Erhaltung der besonderen Eigenart eines bestehenden Quartiers zuträglich und mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage sowie den Sanierungszielen und fügt sich in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird in Anlehnung an die angedachten Nutzungen wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

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

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) erfolgt zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens. Es wird festgesetzt, dass ab dem 2. Obergeschoss zwingend Wohnungen herzustellen sind. Das Erdgeschoss ist dabei einer Einzelhandelsnutzung zugänglich. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss beitragen.

Bei der Festsetzung des besonderen Wohngebietes (WB) wird auch auf die Eigenheit der bestehenden Nutzung und Struktur der Umgebung Bezug genommen. Die bestehende Nutzungsmischung in der Innenstadt ist durch das Gemenge aus Wohnen, Handwerk, Gewerbe und Handel geprägt. Aktuell ist in dem Bestandsgebäude ein Fahrradhandel ansässig. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes ermöglicht es, die Eigenart eines Gebietes mit der bestehenden Nutzungsmischung zu erhalten und gleichzeitig die Wohnnutzung zu entwickeln.

Für den Baukörper im Bereich des Irrgänge 5 wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht gleichermaßen der zentralen Lage des Grundstücks und sowie den Sanierungsabsichten des Vorhabenträgers. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt präzisiert:

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

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- sonstige Gewerbebetriebe.

Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Gewerbequartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen würden. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und führen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten gem. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert nach den jeweiligen Baukörpern mittels zulässiger Grundflächenzahl sowie zulässiger Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 im Bereich der Sterngasse 9 sowie auf 0,7 im Bereich des Irrgänge 5 festgesetzt. Für Tiefgaragen und Kellerräume ist auch im Bereich Irrgänge 5 eine Überschreitung bis zum Wert von 1,0 zulässig. Damit werden die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete (WB) sowie für Mischgebiete (MI) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden

insbesondere aus der Lage des Gebietes im verdichteten innerstädtischen Geschäftsbereich abgeleitet.

Der hohe Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der städtebaulichen Zielsetzung, eine dem umgebenden Baubestand entsprechende, innerstädtisch verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die benachbarte Grundstücksausnutzung erreicht teilweise denselben Wert. Die Ulmer Innenstadt ist im Umfeld des Plangebietes durch eine dichte Bebauung mit kompakten Baublöcken und hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am umgebenden Bestand.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage der Bebauung ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Gebäude. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten innerstädtischen Bebauung des erweiterten Geschäftsbereichs der Innenstadt. In dieser Lage trägt eine hohe bauliche Verdichtung zur Gewährleistung einer entsprechenden zentralen Versorgungsqualität für das Oberzentrum Ulm bei.

Gleichermaßen stehen die Bedürfnisse des Verkehrs der angestrebten Dichte nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer gemeinsamen Quartierstiefgarage bereitgestellt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse.

Für Satteldächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Firsthöhe (FH), für die Flachdachbereiche die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhen ü. NN festgesetzt. Die Satteldächer im Bereich des Gebäudes Sterngasse 9 werden differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen festgesetzt. Die Firsthöhe im Bereich der Sterngasse wird dabei auf max. 499,50 m ü.NN (traufständiger Bauteil zur Sterngasse) und 502,0 m ü.NN bzw. 501,50 m ü.NN (giebelständiger Bauteil zur Sterngasse/ zum Irrgänge) festgelegt. Für den dreigeschossigen Flachdachbereich im südlichen Teil des Baufeldes wird die Gebäudeoberkante auf maximal 488,50 m ü.NN festgesetzt.

Das Gebäude im Bereich Irrgänge 5 wird mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 499,50 m festgesetzt. Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,5 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage der Entwurfsplanung für die neu zu errichtenden Gebäude und ermöglichen eine weitgehende Überbauung des Baugrundstücks.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Sterngasse sowie der Ulmergasse.

Der Bereich des Irrgänge wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die derzeit im Innenbereich bestehenden öffentlichen Stellplätze werden zugunsten einer neuen Platzgestaltung aufgegeben.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 84 Einstellplätzen bereitgestellt, die über zwei PKW-Aufzüge (Einfahrtsbereich Gebäude Irrgänge 5, Ausfahrtsbereich Gebäude Sterngasse 9) erschlossen werden. Die beiden Tiefgaragengeschosse erstrecken sich vom Grundstück Sterngasse 9 unter die öffentliche Fläche des Irrgänge bis zur bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäude Irrgänge 5. Die 34 notwendigen Stellplätze für die Vorhaben Sterngasse 9 und Irrgänge 5 sind weitestgehend unter den beiden Gebäuden untergebracht. Darüber hinaus werden für die Bewohner/Eigentümer im Quartier unter der Platzfläche ca. 50 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Um auf die Belegung eines bestimmten Kontingentes dieser Stellplätze Einfluss nehmen zu können, wird die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) rund die Hälfte der 50 Stellplätze erwerben und an Eigentümer im Wengenviertel weiterveräußern, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ihre Gebäude modernisieren und ggf. aufstocken.

Für die Kunden der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen stehen in der Tiefgarage Salzstadel und im Bereich der umliegenden Straßen eine große Zahl öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Das Plangebiet ist zudem durch die nahe Haltestelle "Theater" gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst einen bereits im Bestand fast vollständig überbauten Baublock; sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Im Innenbereich des Irrgänge sind im Zuge der Neugestaltung des Platzes drei Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation wie z.B. Ein- und Ausfahrten, Fußwegeverbindungen oder die Ausführungsplanung der Tiefgarage verschoben werden. Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer, soweit nicht als Terrassen genutzt, zu begrünen sind.

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. 2.571 m² 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 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über einen Umbau der bereits vorhandenen Kanäle.

Für die Versorgung des rückwertigen Bereiches des Irrganges ist in der Tiefgarage die Verlegung einer Fernwärmeleitung der FUG ausgehend von der Sterngasse aus zulässig. Nach Bekanntwerden der konkreten Trassenführung der Fernwärmeleitung wird diese lagegenau per Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, Müllbehälter und für die Freiflächengestaltung definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und der Dächer sowie zu Dachgauben und Dacheinschnitten werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.571 m ² (100,0 %)
davon: Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB)	ca. 609 m ² (23,7 %)
Mischgebiet (MI)	ca. 432 m ² (16,8 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.530 m ² (59,5 %)

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.