

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.6</b>	<b>103</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sterngasse - Irrgänge

## Begründung

Ulm, 31.03.2015

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. Da im Plangebiet insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) vorgesehen sind, kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma R.A.N Bauteam GmbH sowie das Hotel Stern beabsichtigen die Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanes neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung des Gebäudes Sterngasse 9 (Vorhabenträger Fa. R.A.N Bauteam) soll abgebrochen und durch einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden. Das Gebäude Irrgänge 5 (Vorhabenträger Southside Hospitality GmbH & Co.KG) soll in seiner Grundsubstanz erhalten bleiben und baulich ergänzt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Quartiertiefgarage 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 mit den bestehenden Festsetzungen der 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 Plangebietes 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 Irrganges von der Sterngasse bis zur Ulmergasse.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von 2 Baumpflanzungen im Innenbereich des Irrganges vollständig versiegelt und wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Die Baufläche der Sterngasse 9 wird derzeit durch ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Satteldachausbildung genutzt. Im Bereich des Irrganges 5 besteht ein dreigeschossiges Gebäude ebenfalls mit einem Satteldach. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Sterngasse bzw. vom Irrgange aus.

Die weiter umlaufende Bebauung des Irrganges im Bereich der Sterngasse, Ulmergasse und Waldfischgasse weist drei bis vier Geschosse bis zur Traufe sowie geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern auf. Im nordöstlichen Innenbereich des Irrganges 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 m<sup>2</sup> 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 nachstehende 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 CO<sub>2</sub>-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 parallel zur Sterngasse sowie zu den Grenzen im Bereich des Irrgängles vor. Der nördliche Gebäudeteil (Bereich Sterngasse) ist dabei mit vier Geschossen bis zur Traufe sowie zwei Geschossen im Dachraum ausgebildet und steht sraufständig zur Sterngasse. Der Teilbereich parallel zur Zufahrt zum Irrgänge ist mit fünf Geschossen bis zur Traufe sowie zwei Geschossen im Dachraum ausgebildet. Der Baukörper steht giebelständig zur Sterngasse und bildet somit den Abschluss des Baublocks an der Ecke Sterngasse/Irrgänge. Die Dachform und -neigung ist dabei einheitlich mit einem Satteldach mit einer Neigung von 53° vorgesehen. Der rückwertige Teil zum Platzbereich des Irrgängles ist mit einem dreigeschossigen Gebäudeteil mit einer Flachdachausbildung geplant.

Im Erdgeschoss sind gemäß der typischen Mischnutzung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt Einzelhandels- sowie gewerbliche Nutzungen geplant. Ab dem 1. Obergeschoss ist Wohnen vorgesehen.

Das Gebäude Irrgänge 5 wird in seiner Grundsubstanz erhalten und in der Baumasse zum Platzbereich sowie in der Höhe erweitert. Die Geschossigkeit ist dabei mit vier Geschossen bis zur Traufe und zwei Geschossen im Dachraum geplant. Das Gebäude steht traufständig zum Platzbereich des Irrgängels und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 50°.

Das Gebäude soll als Gästehaus in Ergänzung mit dem Hotel Stern genutzt werden.

Die Höhenentwicklung des Baukörpers im Bereich der Sterngasse 9 wird differenziert nach den einzelnen Gebäudeteilen festgesetzt. Dabei sind Firsthöhen von 22,92 m bzw. 19,82m 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 Quartierstiefgarage über drei Parkebenen mit insgesamt ca. 107 Stellplätze bereitgestellt, die über zwei Autoaufzüge mit einer Zu- und einer Ausfahrt vom Irrgange aus erschlossen werden. Die über die nachweispflichtige Anzahl an Stellplätzen hinausgehenden Einstellplätze in der Tiefgarage stehen den Anwohnern des Wengenviertels zum Kauf bzw. zur Miete 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 jeweilig geplanten Nutzungsstruktur der beiden Baukörper festgelegt.

Für den Baukörper im Bereich der 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,
- Tankstellen.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) erfolgt zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens. Es wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zwingend 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 Irrganges 5 wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen Lage des Grundstücks und sowie den Sanierungszielen für das Gebäude und den vorgesehenen Nutzungen. 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
- sonstige Gewerbebetriebe

Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Gewerbequartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen würden. Die als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen in diesem Bereich führen. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

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 durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,9 im Bereich der Sterngasse 9 sowie auf 0,7 im Bereich des Irrganges 5 festgesetzt. Für Tiefgaragen und Kellerräume ist eine Überschreitung bis zu einem 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 somit 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 (Bereich zur Sterngasse) bzw. 502,0 m ü. NN und 501,50 m ü.NN (Rückwertige Bereiche) festgelegt. Für den dreigeschossigen Flachdachbereich zum Irrgänge 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 Irrganges wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die derzeit im Innenbereich bestehenden öffentlichen Stellplätze werden zugunsten einer neuen Platzgestaltung aufgegeben.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Quartierstiefgarage mit 3 Parkebenen und insgesamt ca. 107 Einstellplätzen bereitgestellt, die über zwei PKW-Aufzüge (Einfahrtsbereich Gebäude Irrgänge 5, Ausfahrtsbereich Gebäude Sterngasse 9) erschlossen werden. Die über die nachweispflichtige Anzahl an Stellplätzen hinausgehenden Einstellplätze in der Tiefgarage stehen den Anwohnern des Wengenviertels zum Kauf bzw. zur Miete zur Verfügung. Um auf die Belegung eines bestimmten Kontingentes dieser Stellplätze Einfluss nehmen zu können, wird die Stadt vorauss. eine Ebene der Tiefgarage unter dem Irrgänge von der Vorhabenträgerin erwerben und

die Stellplätze an solche Eigentümer im Wengenviertel weiterveräußern, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ihre Gebäude modernisieren oder aufstocken

Die Anzahl der bestehenden Stellplätze im Irrgänge wird durch das Angebot in der neu zu schaffenden Tiefgarage bei Weitem kompensiert. Im Unterschied zu heute stehen diese Stellplätze dann nicht mehr der Allgemeinheit sondern den Nutzern vor Ort zur Verfügung. Für die Öffentlichkeit gibt es in kurzer Entfernung zahlreiche Parkangebote; mit dem Bau der Sedelhöfe und dem Parkhaus unter dem Bahnhofplatz werden in unmittelbarer Nachbarschaft zudem weitere, umfangreiche Parkplatzkapazitäten geschaffen. Der Bau der Tiefgarage unter dem Irrgänge schafft die Voraussetzung, das Irrgänge von Parkplätzen und Parksuchverkehr zu befreien und als einen qualitätvollen Freiraum neu zu gestalten.

Das Plangebiet ist zudem durch die fußläufig erreichbare Haltestelle "Theater" gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. 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 Irrgängles sind im Zuge der Neugestaltung des Platzes die Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung vorgesehen.

### **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 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.

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 bereits vorhandene Kanäle.

Für die Versorgung des Gebäudes Irrgänge 3 mit Fernwärme wird die von der Sterngasse kommende Fernwärmeleitung der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) durch die neu geplante Tiefgarage geführt. Hierzu wurde im Bereich des Gebäudes Irrgänge 5 ein Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme Ulm GmbH festgesetzt.

### **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 <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB)	ca. 609 m <sup>2</sup> ( 23,7 %)
Mischgebiet (MI)	ca. 432 m <sup>2</sup> ( 16,8 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.530 m <sup>2</sup> ( 59,5 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Das an das Bauvorhaben anschließende städtische Projekt zur Umgestaltung des Irrgänge wird zu gegebener Zeit gesondert vorgelegt. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.