

Anlage 4 zu GD 004/17

Planbereich	Plan Nr.
110.5	102

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wengengasse 21-25“

Entwurf

Begründung

Ulm, 09.01.2017

Bearbeitung

Stemshorn Architekten GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wengengasse 21-25“ 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.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ und ist Teil des Häuserblocks zwischen Wengengasse, Sedelhofgasse, Mühlengasse und Heigeleshof. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Blockrand entlang der Wengengasse.

Die Erschließung der Gebäude bzw. die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage erfolgt jedoch über die westlich angrenzende Verkehrsfläche im Blockinnenbereich, die nördlich an die Sedelhofgasse anschließt.

Das Plangebiet ist mit den viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern Wengengasse 21 und Wengengasse 25 überbaut. An beide Gebäude schließen westlich im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossige Gebäudeteile an, die als Erweiterungen der gewerblichen Flächen im Erdgeschoss genutzt werden. Unter dem eingeschossigen Gebäudeteil des südlichen Baukörpers (Wengengasse 21) befindet sich eine Tiefgarage, die über eine einspurige Rampe erschlossen wird. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt.

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

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die beiden privaten Flurstücke Flst.Nrn. 132/1 und 132/2 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte sowie Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsflächen der Wengengasse (Flst.Nr. 60) und des Heigeleshofs (Flst.Nr. 62).

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ und ist Teil des gleichnamigen städtebaulichen Rahmenplans, der Aussagen zur städtebaulichen Erneuerung des zentralen Quartiers trifft.

Ziel des Rahmenplans ist es, unter anderem das Wengenviertel durch Aufstockung der Bestandsgebäude oder Neubauten innenstadtgerecht weiterzuentwickeln. Hierdurch soll das Stadtbild verbessert, die Wohnnutzung gestärkt, das Wohnraumangebot ausgebaut und die Wohnqualität erhöht werden.

Die beiden Bauherren der Wengengasse 21 und der Wengengasse 25 beabsichtigen ihre zwei Gebäude entsprechend den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans weiterzuentwickeln. Die zwei Gebäude sollen zeitgleich saniert und umgebaut werden. Dennoch möchten die beiden Bauherren als eigenständige Vorhabenträger auftreten, weshalb der B-Plan in zwei Vorhabenbereiche unterteilt wird. Beide Wohn- und Geschäftshäuser wurden 1964 errichtet und sind in den letzten Jahren nur geringfügig saniert worden.

Das Vorhaben sieht vor, die beiden Gebäude entlang der Wengengasse aufzustocken und entsprechend den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans in Richtung der Wengengasse zu erweitern. Hierfür werden Teile der angrenzenden Gehweg- und Stellplatzflächen mittels Arkaden überbaut. Ziel des Vorhabens ist es, zusätzlichen, attraktiven Wohnraum zu schaffen und durch ergänzende Gewerbeflächen die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Quartier zu stärken. Gleichzeitig soll der breite Straßenquerschnitt der Wengengasse mittels der vorgezogenen Gebäudeflucht gemäß den Vorgaben des Rahmenplans auf ein altstadttypisches Maß zurückgeführt werden.

Zudem verfolgt das Vorhaben das Ziel, durch die neue Außenwirkung der Gebäude einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes innerhalb des Wengenviertels zu leisten. Dies erfolgt durch die Drehung der Firstrichtung um 90 Grad und durch die Gliederung der Bebauung in drei giebelständige Baukörper mit neuer Fassadengestaltung zur Wengengasse und dem angrenzenden Jakob-Griesinger-Platz hin.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.5/ 64 vom 27.12.1960. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 893 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.

4. Übergeordnete Planungsziele

In seiner Sitzung am 09.10.2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen (vgl. GD 327/13).

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 Wengengasse,
- 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 den Baustein der Wengengasse folgende ergänzende Sanierungsziele:

- Rückführung des überbreiten Gassenquerschnitts auf ein altstadttypisches Maß,
- Fortsetzung der Arkaden auf der Westseite ausgehend vom Wengentorplatz bis zur Sedelhofgasse,
- Wiedereinführung der Giebelständigkeit im Bereich der westlichen Randbebauung und damit Abkehr vom Leitbild traufständiger Häuserzüge aus der Zeit des Wiederaufbaus.

Für die Flurstücke Nr. 132/1 und Nr. 132/2 sieht der städtebauliche Rahmenplan Baukörper mit vier in Erscheinung tretenden Geschossen vor, die giebelständig zur Wengengasse stehen und mittels Arkaden nach vorne in den Straßenraum rücken.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen diese Sanierungsziele auf und setzen sie innerhalb des Plangebiets um.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird vom Architekten Wulf Oswald ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die Weiterentwicklung der beiden bestehenden Baukörper vor. Geplant ist die Aufstockung beider Gebäude entlang der Wengengasse von bisher vier auf fünf Vollgeschosse bis zur Traufe. In Folge der steilen Dachneigung und der daraus resultierenden Grundfläche entsteht im 1. Dachgeschoss rechnerisch gemäß der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg ein weiteres Vollgeschoss.

Das gegenüber dem Rahmenplan vorgesehene weitere Geschoss ist städtebaulich richtig und die konsequente Fortführung der bereits im westlichen Kreuzungsbereich Wengengasse/Kelbergasse realisierten Neubebauung.

Im Zusammenhang mit der Aufstockung ist vorgesehen, die Firstrichtung der beiden Gebäude zu drehen und zur Wengengasse hin drei neue Giebel auszubilden (zwei Giebel auf dem Gebäude Wengengasse 21, einer auf der Wengengasse 25). Zudem ist geplant, die beiden Baukörper in östlicher Richtung zu erweitern und die angrenzenden Gehweg- und Parkierungsflächen entlang der Wengengasse zu überbauen.

Die Begehbarkeit des bestehenden öffentlichen Gehwegs ist mittels einer Arkade im Erdgeschoss weiterhin gegeben. Die fünf öffentlichen Parkplätze (keine Anwohnerstellplätze) entlang der Wengengasse werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben wegfallen. In unmittelbarer Nähe entstehen derzeit zwei öffentliche Parkhäuser mit 700 bzw. 500 öffentlichen Stellplätzen (Sedelhöfe, Parkhaus am Bahnhof). Die Gesamtbilanz der öffentlichen Stellplätze im Quartier wird sich hierdurch wesentlich verbessern. Zusätzlich entstehen für Anwohner weitere Stellplätze in der nahe gelegenen Tiefgarage 'Irrgänge'.

Im rückwärtigen Bereich ist eine grundstücksbezogene Aufwertung mittels teilweiser Begrünung geplant. Hierfür werden im „Vorhabenbereich Eins“ neben der Neugestaltung des hinteren Gebäudezugangs auf dem bestehenden eingeschossigen Gebäudeteil Baumpflanzungen und eine extensive Begrünung des Flachdachs vorgesehen. Ergänzend wird eine Baumpflanzung im rückwärtigen Grundstücksteil festgesetzt.

Entsprechend der Mischnutzung im umgebenden Quartier sind im EG sowie im 1. und 2. OG wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulässig. Im Erdgeschoss ist die gewerbliche Nutzung zwingend. Ab dem 3. OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen, zwingend ab dem 3. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss,

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

Der mit dem festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wieder, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt ist.

Zur Gewährleistung des im besonderen Wohngebiet (WB) verfolgten Ziels, das innerstädtische Wohnen zu stärken, wird festgesetzt, dass Wohnungen in beiden Gebäuden ab dem 3. Obergeschoss zwingend herzustellen sind. Die Wohnnutzung im Erdgeschoss wird hingegen als nicht zulässig festgesetzt. Somit sind im Bereich des Erdgeschosses ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind alternativ Gewerbe- oder Wohnnutzungen möglich.

Darüber hinaus orientiert sich die vorgesehene Nutzungsmischung an dem angestrebten Charakter des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“, der von der Stadt Ulm für das gleichnamige Sanierungsgebiet ausgearbeitet wurde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtquartier Wengenviertel.
- Bereits heute sind die Grundstücke Wengengasse 21 und Wengengasse 25 mit Gebäuden entlang der Wengengasse 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 im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage im Blockrand und die Ost-West-Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten

ten 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.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sowie Gebäudeoberkanten festgesetzt. Alle Höhen werden über Normal-Null (NN) festgesetzt. Auf Grund des nach Süden abfallenden Straßenniveaus der Wengengasse dienen die bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhen der beiden Gebäude als Bezugshöhen.

Im südlichen „Vorhabenbereich Eins“ mit Bezugshöhe Erdgeschossfußbodenhöhe von 477,00 m über NN werden folgende Höhen festgesetzt:

- maximale Firsthöhe der beiden giebelständigen Baukörper mit Satteldach von 502,40 m über NN (entspricht 25,40 m über Erdgeschossfußbodenhöhe)
- maximale Traufhöhe der beiden giebelständigen Baukörper mit Satteldach von 494,05 m über NN (entspricht 17,05 m über Erdgeschossfußbodenhöhe)
- Oberkante des rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteils mit Flachdach von 480,85 m über NN (entspricht 3,85 m über Erdgeschossfußbodenhöhe)
- Pergola auf dem rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteil mit einer Oberkante von 484,00 m über NN (entspricht 7,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe).

Im nördlichen „Vorhabenbereich Zwei“ mit Bezugshöhe Erdgeschossfußbodenhöhe von 477,35 m über NN werden folgende Höhen festgesetzt:

- maximale Firsthöhe des giebelständigen Baukörpers mit Satteldach von 503,70 m über NN (entspricht 26,35 m über Erdgeschossfußbodenhöhe)
- maximale Traufhöhe des giebelständigen Baukörpers mit Satteldach von 494,30 m über NN (entspricht 16,95 m über Erdgeschossfußbodenhöhe)
- Oberkante des rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteils mit Flachdach von 481,20 m über NN (entspricht 3,85 m über Erdgeschossfußbodenhöhe).

Auf Grund der geplanten steilen Dachneigung von 52° bzw. 59° und der daraus resultierenden Grundfläche ergibt sich innerhalb des 1. Dachgeschosses ein weiteres Vollgeschoss.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Die geschlossene Bauweise ermöglicht, dass das Vorhaben direkt an die südlich angrenzende Bestandsbebauung und die nördlich und östlich anschließenden Verkehrsflächen anbauen darf.

Die vorgesehene geschlossene Bauweise entspricht der aktuellen Überbauung des Grundstücks und gewährleistet das räumliche Einfügen der Baukörper in die umgebende Bebauungsstruktur. Gleichzeitig werden trotz geschlossener Bauweise die Belange der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Ergänzend zur allgemeinen Baugrenze wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs die öffentliche Fläche, die ab dem 1. Obergeschoss überbaut wird, mittels einer zusätzlichen Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen wurden anhand der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Die Baufenster ermöglichen eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.

6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der beiden Gebäude ist über die bestehende Verkehrsfläche der Wengengasse im Osten und über die an die Sedelhofgasse angebundene Straßenfläche im westlich angrenzenden Blockinnenbereich (Flurstück Nr. 131/3) gesichert.

Bei den beiden vorliegenden Projekten handelt es sich um Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung und Aufstockung. Gemäß § 37 Abs. 3 LBOBW wird deshalb von der Verpflichtung, für die zusätzlichen Wohneinheiten weitere Stellplätze zu errichten, abgesehen. Für den 'Vorhabenbereich Eins' stehen im rückwärtigen Grundstücksbereich 10 Stellplätze in der bereits bestehenden Tiefgarage bereit. Der 'Vorhabenbereich Zwei' kann insgesamt 7 Stellplätze nachweisen, die sich auf dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück Flst.Nr. 132 befinden. Die Stellplätze der Tiefgarage und die Stellplätze im Blockinnenhof sind über die Sedelhofgasse angebunden.

Zusätzlicher Stellplatzmehrabbedarf infolge vergrößerter Gewerbeflächen kann finanziell abgelöst werden.

Das Vorhaben berücksichtigt zudem eine mögliche Verbreiterung der bestehenden Tiefgaragenrampe in südliche Richtung, die dann als zweispurige Rampe zusätzlich die Erschließung einer Tiefgaragenerweiterung unter den Flurstücken Flst.-Nr. 132/3 und 132/4 sichern könnte. Eine entsprechende Erweiterung ist jedoch erst im Zusammenhang mit der Neubebauung der beiden südlich angrenzenden Flurstücke 132/3 und 132/4 vorgesehen und nicht Teil des vorliegenden Vorhabens.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden.

6.5 Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 893 m² und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die 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 des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Das Flurstück ist bereits heute vollständig überbaut und die bestehende Bebauung bis ins Dachgeschoss bewohnt. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch das Bio-Büro Schreiber mittels einer Begehung geprüft und ausgeschlossen.

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen und auf dem rückwärtigen, eingeschossigen Gebäudeteil drei kleinkronige Bäume zu pflanzen sind. Ergänzend wird eine Baumpflanzung im rückwärtigen Grundstücksteil festgesetzt. Dieser Baumstandort lässt sich auf Grund seiner Nähe zur bestehenden Tiefgaragenzufahrt jedoch erst nach einer südlichen Erweiterung und geringfügigen Verlagerung der Zufahrtsrampe umsetzen. Eine entsprechende Anpassung der Rampe ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben auf den südlich angrenzenden Flurstücken Flst.Nrn. 132/3 und 132/4 vorgesehen. Das angrenzende Vorhaben ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans und wird voraussichtlich erst nach Abschluss des Vorhabens Wengengasse 21-25 vorangetrieben.

6.6 Archäologische Denkmalpflege

Das Vorhaben baut auf den bereits vollunterkellerten Bestandsgebäuden auf. Eingriffe in das Erdreich im Rahmen der Aufstockung und Erneuerung sind lediglich im Zusammenhang mit dem Aushub der Unterfahrten für die zwei neuen Aufzüge und der Gründung der Arkaden zu erwarten.

Da sich das Vorhaben im mittelalterlichen Stadtbereich Ulms befindet und bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Funde von archäologischen Denkmälern nicht auszuschließen sind, wird deshalb in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dieser weist darauf hin, dass bei Funden und Befunden, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart oder die Stadt zu benachrichtigen ist.

6.7 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit den Flurstücken Nr. 132/1 und 132/2 sind jedoch keine Verdachtsflächen nach § 11 des Bundes-Bodenschutzgesetzes erfasst.

6.8 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. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden sowie der Dachdeckung werden in den Durchführungsverträgen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 893 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 606 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 71 m ²
Erschließungs- und Gehwegfläche	ca. 216 m ²

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wengengasse 21-25“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von den Vorhabenträgern als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.