

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	28.04.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.05.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.06.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 172/17

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wengengasse 21 - 25" im Stadtteil Mitte - Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Begründung (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1-5.15)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 6.1-6.7)
  - 1 Auszug Rahmenplan „Wengenviertel“ (Anlage 7)
  - 2 Durchführungsverträge mit Anlagen (Anlage 8.1-8.2)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wengengasse 21-25" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Durchführungsverträgen zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wengengasse 21-25“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.04.2017 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 28.04.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

#### 1.1. Vorhaben

Aufgrund der Initiative der beiden Eigentümer von Wengengasse 21 und Wengengasse 25, ihre bestehenden Gebäude auf den Flurstücken Flst.-Nrn. 132/2 und 132/1 entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“ weiterzuentwickeln, ergibt sich die Chance einen weiteren Baustein zur städtebaulichen Erneuerung des Wengenviertels zu realisieren.

#### 1.2. Sanierungsziele

In seiner Sitzung am 09.10.2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen (vgl. GD 327/13). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets. 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

#### 1.3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Wengenviertel“

Der im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entwickelte und vom FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossene städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“ (GD 327/13) 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 weist fünf in Erscheinung tretende Geschosse auf.

Die im städtebaulichen Rahmenplan "Wengenviertel" anvisierte Geschosszahl von vier Vollgeschossen bis zur Traufe wird bei dem vorliegenden Vorhaben um ein weiteres Vollgeschoss erhöht.

Bei der im Rahmenplan genannten Anzahl an Vollgeschossen handelt es sich um eine Zielrichtung. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation ist eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes städtebaulich sinnvoll:

- die städtebauliche Situation am Jakob-Griesinger-Platz verträgt eine etwas höhere Platzkante
- an den Baublock grenzen westlich und südlich großmaßstäbliche Strukturen (Sedelhöfe, Reischmann, P&C etc.) an, die bereits mit größeren Volumen operieren; um städtebauliche Brüche zu vermeiden, vermittelt die Höhe des Bauvorhabens zwischen diesen Einzelhandelszonen und dem kleinteiligeren Wengenviertel.

Die im städtebaulichen Rahmenplan anvisierte Anzahl an Vollgeschossen trifft keine Aussage hinsichtlich der Gebäudehöhe. Da die Gebäudehöhe maßgeblich durch die jeweilige Geschosshöhe beeinflusst wird, ist diese im Einzelfall zu betrachten. Generell sind Wohngeschosse niedriger als Gewerbegechosse. Somit liegt die Traufe der geplanten fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich der Traufhöhe des um ein Geschoss niedrigeren Geschäftshauses 'Keltergasse 1'.

Im Übrigen können sich die ambitionierten, städtebaulichen Ziele (Giebeldrehung, Nachverdichtung, Neudefinierung der Straßenräume) nur umsetzen lassen, wenn durch den Zugewinn an Volumen die Wirtschaftlichkeit hergestellt werden kann.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für den Bereich westlich der Wengengasse insgesamt eine fünfgeschossige Bebauung zu zulassen. Sofern sich aufgrund einer steilen Dachneigung im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses ebenfalls städtebaulich vertretbar.

## **2. Rechtsgrundlage**

- a) § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, §12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGl. S.501).

## **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Mitte:

Die privaten Flurstücke Flst. Nr.132/1 und 132/2 sowie Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsflächen der Wengengasse Flst. Nr. 60 und des Heigeleshofs Flst. Nr. 62.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 893 m<sup>2</sup>.

Die beiden Bauherren der Wengengasse 21 (Flst.Nr. 132/2) und der Wengengasse 25 (Flst.Nr. 132/1) beabsichtigen ihre zwei Gebäude zeitgleich zu sanieren und umzubauen.

Dennoch möchten die Bauherren als eigenständige Vorhabenträger auftreten, weshalb der B-Plan in zwei Vorhabenbereiche unterteilt wird.

#### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt für dessen Geltungsbereich folgender bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 110.5/ 64 vom 27.12.1960.

#### **5. Verfahrensübersicht**

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.02.2017
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 11.02.2017 und im Internet unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de)
- c) Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 11.02.2017 und im Internet unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de)
- d) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017. Hierbei öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Datum vom 09.01.2017 bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.

#### **6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplan**

##### **6.1. Private Einwendungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Einwendungen eingegangen.

##### **6.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Polizeipräsidium Ulm

- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH (SWU)

Die Einwendungen der Behörden und TÖBs beschränken sich im Wesentlichen auf Belange der Ver- und Entsorgungstrassen in der Wengengasse, der Denkmalpflege und des Baugrunds.

- Ver- und Entsorgungstrassen: Die Leitungsträger SWU, EBU, FUG und Telekom verweisen auf Leitungstrassen im Bereich der Wengengasse und des westlich angrenzenden Fußwegs sowie Parkierungstreifens. Die Leitungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen und zu schützen. Durch das Vorhaben ausgelöste, eventuell notwendige bauliche Maßnahmen an den Versorgungsleitungen gehen zu Lasten der Vorhabenträger. In einem gemeinsamen Gespräch mit den betroffenen Leitungsträgern am 13.04.2017 wurden Lösungen für die einzelnen Leitungstrassen und das weitere Vorgehen abgestimmt.
- Denkmalpflege: Das Landesamt für Denkmalpflege des RP Stuttgart verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass es im Rahmen des Vorhabens nur mit minimalen Eingriffen in eine archäologische Denkmalsubstanz rechnet. Das LAD bittet jedoch um Übernahme des Hinweises, dass die Termine für die Erdarbeiten in den Bereichen der Unterfahrten der zwei neuen Aufzüge und der Gründung der Arkaden dem Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen sind. Unter 3.2 der textlichen Festsetzungen ist bereits ein allgemeiner Hinweis zur Denkmalpflege enthalten. Der ergänzende Hinweis zur frühzeitigen schriftlichen Mitteilung der Termine für die Erdarbeiten in den genannten Bereichen wurde als Passus in den Durchführungsvertrag übernommen.
- Baugrund: Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des RP Stuttgart verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass innerhalb des Plangebietes auf Grund der geologischen Verhältnisse mit kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen ist. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein geologisches Baugrundgutachten ist bereits vorhanden. Auf die Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan wurde deshalb verzichtet.

## **7. Sachverhalt**

### **7.1. Bauliches Vorhaben**

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

Dieser sieht die innenstadtgerechte 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 jeweils im 1. Dachgeschoss rechnerisch gemäß der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg ein weiteres Vollgeschoss.

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 und damit auch die entsprechenden Einnahmen der Parkraumbewirtschaftung. 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. 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 einem geplanten Vorhaben auf den südlich angrenzenden Flurstücken Flst.-Nrn. 132/3 und 132/4 vorgesehen.

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.

Das Vorhaben wurde am 16. Dezember 2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt. Dort wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Folgende Anregungen wurden u.a. formuliert:

- Die First- und Traufhöhe von der 'Wengengasse 21' sollte unter der First- und Traufhöhe von der 'Wengengasse 25' liegen.
- Das Verhältnis zwischen offenem und geschlossenem Fassadenanteil sollte optimiert werden.
- Die Anordnung der Loggien sollte überarbeitet werden.
- Die Giebelflächen sollen als Teil des Daches ablesbar sein und sich deutlich von der Hauptfassade absetzen.
- Die Nordfassade sollte als städtebaulich wichtige Fassade großzügiger gestaltet werden und einen besser ausgebildeten Kontakt zum städtischen Raum herstellen (d.h. Vergrößerung des Fensteranteils). Der Eingang sollte als Haupteingang wahrgenommen werden und großzügiger gestaltet werden.
- Die Pflanzung der Bäume ist wichtig für die Qualität des Innenhofs. Auch die Begrünung auf dem eingeschossigen Gebäudeteil sollte wesentlich üppiger ausfallen. Es wäre z.B. eine Pergola denkbar, um die Atmosphäre und die Aufenthaltsqualität im Innenhof aufzuwerten.

Die Empfehlungen wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens berücksichtigt.

## 7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 893 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> 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 der Grundstücke 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.

## 8. **Bebauungsplan**

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.

## 9. **Änderungen am Bebauungsplan**

Zum Satzungsbeschluss wurden nachrichtliche Änderungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkungen auf den Abwägungsprozess im Verfahren haben:

- Textliche Festsetzungen: Pkt. 3.2: Ergänzung des bisherigen Hinweises zur Denkmalpflege entsprechend den Vorgaben der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege
- Planzeichnung: Geringfügige Anpassung der Baufenster auf Grund aktualisierter Vermessungsdaten für den Bereich der Grundstücke; Hinweis: Grundflächen der Gebäude bleiben unverändert, Vermessung der Grundstücke hat jedoch Abweichungen der Lage der Bestandsgebäude gegenüber den Darstellungen des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) der Stadt Ulm ergeben
- Planzeichnung: Anpassung der Höhendaten zur Erdgeschossfußbodenhöhe auf Grund aktueller Vermessungsdaten und daraus resultierende Angleichung der Firsthöhen, Traufhöhen und Oberkanten der baulichen Anlagen; Hinweis: tatsächliche, in Erscheinung tretende Gebäudehöhen bleiben unverändert
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Geringfügige Anpassung der Positionen und Dimensionen der Arkadenstützen auf Grund von bestehenden Leitungen und damit verbundenen veränderten statischen Erfordernissen
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Geringfügige Anpassungen an der westlichen Fassade des 'Vorhaben zwei' auf Grund von statischen Erkenntnissen sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse beider Baukörper.

## **10. Durchführungsvertrag**

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die beiden Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Die Durchführungsverträge liegen als Anlage 8 bei und sind Bestandteil des Bebauungsplans.

## **11. Kosten**

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.