

Planbereich	Plan Nr.
163	39

# Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"

### Begründung

Ulm, 05.07.2017

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Teilbereichen eine Fläche für Gemeinbedarf (Einrichtung für gesundheitliche Zwecke) sowie eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde bis Mitte 2012 von der Klinik für Dermatologie und Allergologie der Uniklinik Ulm genutzt. Nach deren Umzug im Juli 2012 auf den Oberen Eselsberg stand das gesamte Areal des Krankenhauses Söflingen zum Verkauf.

Die Vorhabenträgerin Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm hat von der Universitätsklinik Ulm das Grundstück in einem Bieterverfahren erworben. Im ersten Realisierungsabschnitt wurde der westliche Grundstücksteil mit zwei Wohngebäuden überplant und befindet sich derzeit im Bau.

Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich einen Teilbereich des Grundstücks Harthäuser Straße 35 (neue Flst.nr. 3299/4) dazu erworben. Im nun anstehenden 2. Realisierungsabschnitt soll daher neben dem östlichen Bereich des Krankenhauses diese Fläche mit entwickelt werden. Es sind 2 Wohngebäude geplant. Das ehemalige Krankenhausgebäude Maienweg 12 bleibt in seiner Substanz erhalten. Als Nachnutzung ist eine Wohnnutzung mit einer möglichen Büronutzung im Erdgeschoss vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163/29, in Kraft getreten am 18.01.1982. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf für das Krankenhausgrundstück sowie Allgemeines Wohngebiet im Bereich des vorgenannten arrondierten Grundstücks), der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen, nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gebietes überein.

Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und -bebauung gewährleisten soll. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 500 m westlich des historischen Ortskerns von Söflingen, in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld.

Im Plangebiet selbst besteht das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses Söflingen mit 4 Vollgeschossen und einer Walmdachausbildung. Die östlich des Krankenhauses angegliederten Container wurden bereits vom Voreigentümer abgerissen. Das gesamte Areal liegt in Hanglage mit einem zum Teil steilen Gefälle in Richtung Norden.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend bestehen 3- bis 5-geschossige Wohngebäude mit einer Flachdachausbildung aus den 70er und 80er Jahren sowie 3-geschossige Wohnhäuser mit steil geneigten Satteldächern. Im Osten schließt eine kleinteilige Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern sowie im Süden mit 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern an. Westlich liegen die derzeit im Bau befindlichen Gebäude des 1. Realisierungsabschnitts.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3298, 3298/1, Teilfläche aus 3299/1, 3299/2, 3299/4 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 3.755 m<sup>2</sup> auf.

#### 4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Im Jahr 2011 wurde zur Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen ein Rahmenplan erstellt, der am 06.12.2012 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD 424/11) beraten wurde. Die Rahmenplanung wurde vor dem Hintergrund der Reaktivierung bislang ungenutzter, innerstädtischer Siedlungsflächen entsprechend dem Leitgedanken "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und den Grundsatzbeschlüssen des Ulmer Gemeinderates zur Wohnungsbaudebatte sowie der Frage zum Umgang mit dem Bestand entwickelt.

In einem zweiten Schritt wurde für die Neugestaltung des Plangebietes von der Vorhabenträgerin eine Mehrfachbeauftragung mit 5 Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Braunger Wörtz Architekten, Ulm, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Die Wettbewerbsplanung sieht im 2. Realisierungsabschnitt die Sanierung sowie Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes sowie einen neu hinzukommenden Baukörper im östlichen Grundstücksbereich (Baukörper F) vor. Ergänzend zur Wettbewerbsbebauung konnte von der Vorhabenträgerin im nord-östlichen Teil eine weitere Fläche hinzuerworben und damit ausreichend Raum für ein weiteres Wohngebäude (Baukörper G) geschaffen werden.

Die Gebäudehöhen wurden differenziert nach den jeweiligen Baukörpern mit Rücksicht auf die bestehende Topografie mit maximal 4 Geschossen (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers F und mit maximal 3 Geschossen (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers G geplant. Die geplanten Oberkanten (OK) der Gebäude liegen entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan im Bereich von ca. 509,60 m ü. NN bis zu ca. 519,05 m ü. NN. Die relativen Gebäudehöhen liegen dabei zwischen ca. 6,25 m bzw. ca. 12,50 m über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses wird in der Höhe und Ausbildung nicht geändert. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird die ursprüngliche architektonische Ordnung wieder hergestellt.

Insgesamt sind 28 Wohneinheiten in den beiden Neubauten vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Flachdachausbildung mit einer extensiven Dachbegrünung erhalten. Innerhalb des ehemaligen Krankenhausgebäudes sind insgesamt ca. 16 Wohneinheiten oder als Alternative 10 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem östlich des Krankenhauses geplanten Gebäude (Baukörper F) mit ca. 20 Stellplätzen und einer Zufahrt von der Nordseite dieses Gebäudes über einen "Shared Space" Bereich (zwischen ehemaligem Krankenhaus und Baukörper F) aus bereitgestellt. Zusätzlich stehen in der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnittes 10 Stellplätze mit einem direkten Zugang zum Gebäude des ehemaligen Krankenhauses zur Verfügung. Im Bereich der Shared Space-Fläche werden weitere 21 ebenerdige Stellplätze nachgewiesen.

Im 1. Realisierungsabschnitt ist westlich des Krankenhauses eine fußläufige Verbindung Richtung Nord-Süd vom Maienweg zum Fünf-Bäume-Weg festgesetzt, an die eine Anbindung vorgesehen ist. Da die barrierefreie Zugänglichkeit hier nur über große Rampenbauwerke geschaffen werden kann, wird in dem Bereich auf die barrierefreie Ausbildung verzichtet und als Ausgleich die bisher genutzte Wegebeziehung nördlich und östlich entlang des Krankenhauses wieder aufgenommen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in allen Baufeldern als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung und Nutzung ein. Zulässig sind Wohngebäude sowie solche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke).

Zum Schutz der vorgesehenen sowie der bestehenden Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Kirchliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen eignen sich nicht für den Wohncharakter der Anlage und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Ferner wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der "Innentwicklung vor Außenentwicklung" Vorrang eingeräumt und damit werden noch nicht bebaute Flächen am Rand der Stadt geschont. Außerdem kann die bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlich und nachhaltig genutzt werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt und entspricht damit den Maßgaben der Baunutzungsverordnung. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage und Kellerräume (bis 0,9) erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die planerische Absicht, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgarage so weit wie möglich von parkenden Fahrzeugen frei zu halten, begründet. Des Weiteren kann durch die Überschreitung, dem Ziel einer angemessenen verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Mit dem Entwurf wird eine innerörtlich, angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für die Tiefgarage, Kellerräume und Erschließungswege nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in m ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind im Bereich des östlichen Gebäudes (Baukörper F) von 515,00 m ü. NN bis zu 519,50 m ü. NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 10,00 m bzw. ca. 12,95 m über dem jeweiligen Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Im Bereich des nord-östlichen Gebäudes (Baukörper G) ist eine absolute Höhe von 510,00 m ü.NN bis zu 513,00 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 6,65 m bzw. ca. 9,65 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Für das bestehende ehemalige Krankenhausgebäude wird keine Gebäudehöhe festgesetzt, da es in seiner Höhenausbildung unverändert bestehen bleibt.

Das vorgesehene Ausmaß der Gebäude und das Bauvolumen bilden einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen den nördlich gelegenen Geschosswohnungsbauten (3 – 5 Geschosse) und der Einzelhausbebauung (1 - 2 Geschosse) im Osten und der Mehrfamilienhäuser im Süden und entspricht einer moderaten Verdichtung.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird dabei entsprechend der vorgesehenen Gebäude als offene Bauweise festgesetzt.

Die Fassaden der Baukörper F und G halten zu den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1238/7 (Maienweg 10), Flur Nr. 1238/3 (Maienweg 8) und Flur Nr. 1238/2 (Harthäuser Straße 33) eine Abstandsflächentiefe von 0,6 x der geplanten Wandhöhe ein. Damit liegen die festgelegten Abstandsflächen in diesen Bereichen um 50 % höher als nach Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 7) notwendig.

Lediglich entlang der Grundstücksgrenze zum Flur Nr. 3299 (Harthäuser Straße 35) werden die Abstandsflächen (0,4 x der geplanten Wandhöhe gemäß LBO) geringfügig überschritten. Aufgrund des großen Abstands zwischen dem bestehenden Gebäude der Harthäuser Straße 35 und der Neubebauung ist die Belichtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen in diesem Bereich ist somit städtebaulich vertretbar. Eine diesbezügliche Regelung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 3299 wurde bereits im Vorfeld der Planungen getroffen.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die im Zuge des 1. Realisierungsabschnitts hergestellte private Erschließungsstraße (Shared Space – Fläche) ausgehend vom Maienweg erschlossen. Die Shared Space-Fläche wird im Rahmen des 2. Realisierungsabschnitts um ca. 0,9 m (gegenüber dem 1. Realisierungsabschnitt) verbreitert.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäudeteil F mit ca. 20 Stellplätzen bereitgestellt. Ergänzend dazu sind im Shared Space-Bereich 21 Stellplätze als Quer- und Längsparker vorgesehen. Zudem bestehen innerhalb der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnitts 10 Stellplätze, die für den 2. Realisierungsabschnitt herangezogen werden können. Es besteht ein direkter Zugang zum Gebäude des ehemaligen Krankenhauses.

Die Zufahrt zur neugeplanten Tiefgarage unter dem Gebäude F ist über den Shared Space-Bereich mit einer 1-spurigen Zufahrt zur Tiefgarage auf der nördlichen Seite dieses Gebäudes vorgesehen.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Zuge der Mehrfachbeauftragung wurde der Baumbestand in einer Begutachtung aus dem Jahr 2011 erfasst und in der Gesamtkonzeption zur Bebauung der Grundstücke zugrunde gelegt.

Zudem wurde zur Minimierung der Eingriffe eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Baumstandorten
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets
- Festlegung zur extensiven und intensiven Begrünung der Flachdächer sowie der Tiefgarage

### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe der Grundfläche (Geltungsbereich ca. 3.755 m<sup>2</sup>) erfüllt. 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 des Grundstückes ist damit nicht erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde vom Büro Dr. Schuler, Neu-Ulm (18.01.2017) ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt.

Ergebnis der Prüfung ist, dass das Vorhaben aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist ein Verlust von Lebensräumen nicht auszuschließen, so dass zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V4) zur Vermeidung von Zugriffsverboten sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

V1: Erhalt der Bäume im Nordwesten der Fläche im Bereich der bestehenden Parkplätze

V2: Freiräumen des Baufeldes zwischen 01. November und Ende Februar und Verschließen der Spechthöhlen an den zur Sanierung vorgesehenen Gebäudeteilen vor dem 1. März

V3: Aufhängen von 5 Nistkästen für Haussperrlinge an den bestehenden Gebäuden im Umfeld

V4: Heraussägen der Höhlen und Spaltenquartiere aus den zu fällenden Bäumen und Umlagerung der Stammteile in die nicht betroffenen Bereiche der Vorhabenfläche, ggf. Befestigung der Stammteile an vorhandenen Bäumen oder Gebäuden.

Die im Gutachten bestimmten Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits bei der Fällung von vorhandenem Baumbestand berücksichtigt. Vorgezogene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen waren nicht erforderlich. Es erfolgte eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen, die auch für den weiteren Bauablauf durch die Vorhabenträgerin beauftragt wird.

### **5.7 Verschattung / Besonnung**

Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude wurde ein Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (September 2016) erstellt.

Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Richtwerte der DIN 5034 über die mindestens erforderliche, tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eingehalten wird, auch wenn die Neubebauung an der nördlich gelegenen, bestehenden Bebauung an der Harthäuser Straße gegenüber dem derzeitigen Zustand zu Einschränkungen bei der möglichen, direkten Besonnung im Winterhalbjahr führt.

An der Ostseite der betrachteten Gebäude Harthäuser Straße 37, 39 und 43 befinden sich Balkone, sodass schon im derzeitigen Zustand eine Besonnung der Fenster im Sommerhalbjahr nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Dort werden teilweise die Beurteilungskriterien der DIN 5034 für die Tag- und Nachtgleiche nicht eingehalten, wobei durch die Planung keine wesentlichen zusätzlichen Einschränkungen ermittelt werden konnten. Am Rand der betrachteten Balkone ist auch im

Sommerhalbjahr eine mehrstündige direkte Besonnung möglich. Der bestehende Baumbestand schränkt dort heute bereits die direkte Besonnung ein.

## 5.8 Infrastrukturversorgung

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Baukörpers F verläuft eine Gasleitung ausgehend vom Maienweg welche im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden muss. Hierzu wird im Bereich der Shared Space-Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der SWU festgesetzt.

### Notbrunnen

Am östlichen Plangebietsrand besteht seit 1977 ein Notbrunnen. Dieser muss erhalten bleiben. Die Trinkwasser-Notversorgung wurde ursprünglich für den Verteidigungsfall zu Zeiten des Ost-West-Konfliktes konzipiert und wird heute vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) nach dem Wassersicherstellungsgesetz umgesetzt. Damit wird eine Grundversorgung z.B. im Katastrophenfall gewährleistet, falls die öffentliche Wasserversorgung hierzu nicht mehr in der Lage ist.

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück, auf dem sich der Notbrunnen (Tiefbrunnen 130 Meter, Bauprogramm 1977) befindet, vom Uniklinikum Ulm erworben. Eine Eintragung dazu gab es weder im Baulastenverzeichnis noch im Grundbuch. Die Vorhabenträgerin ist damit Eigentümerin des Brunnengrundstücks und des Brunnens. Die Stadt Ulm hat gegenüber dem Bund die Verpflichtung, gemäß § 9 Abs. 1 Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) den Notbrunnen ordnungsgemäß zu warten und betriebsfähig zu halten.

Die Vorhabenträgerin nimmt bei Ihrer Planung Rücksicht auf den Notbrunnen und gewährleistet die Zugänglichkeit als auch die Zufahrtsmöglichkeiten zur jährlichen Wartung und zu Pumpversuchen. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 3,5m breite, freie Zuwegung zu dem Notbrunnen gesichert. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger Grunddienstbarkeiten (Fahr- und Leitungsrechte) für den Notbrunnen in das Grundbuch eintragen zu lassen. Das Konzept zur Erhaltung des Notbrunnens ist Anlage zum Durchführungsvertrag. Die Zuwegung wird mit Schotterrasen ausgestaltet, der von einem 40t schweren LKW befahren werden kann.

Sowohl bei der Tiefgaragenplanung als auch mit dem Hochbau wird die Lage des Notbrunnens berücksichtigt. Im Bereich des Notbrunnens ist die maximale Gebäudeoberkante so festgesetzt, dass der sogenannte Trümmerkegel, der bei einer Zerstörung des Gebäudes anzunehmen ist (mind. 1/4tel der Traufhöhe des Gebäudes bei Skelettbauweise oder vergleichbarer Bauweise), eingehalten und ein Verschütten des Notwasserbrunnens verhindert wird.

Die Versorgung des Notbrunnens mit Strom wird über eine neue Stromleitung, die ebenfalls dinglich gesichert wird, sichergestellt.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Freiflächen / Einfriedungen und Müllbehälter bestimmt.

## 5.10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.755 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.615 m <sup>2</sup>	( 69,4 %)
private Grünfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	( 3,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.005 m <sup>2</sup>	( 26,7 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin der Planung vollständig getragen.