

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.09.2019		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.10.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.10.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 320/19

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 20"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm	(Anlage 5.1-5.13)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung	(Anlage 6.1-6.6)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 7.1-7.10)
	1	Auszug aus städtebaulichem Rahmenplan „Wengenviertel“	(Anlage 8)
	1	Vorschlag zur Anpassung Rahmenplan „Wengenviertel“	(Anlage 9)
	1	Verschattungsstudie zum Neubauvorhaben	(Anlage 10)
	1	Artenschutzfachliche Stellungnahme (Bio-Büro Schreiber)	(Anlage 11)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 12)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Walfischgasse 20“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Walfischgasse 20“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.09.2019 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 06.09.2019 hierzu festzulegen

Christ

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Vorhaben**

Aufgrund der Initiative des Eigentümers, sein Grundstück „Walfischgasse 20“, Flst.Nr. 96/5, mittels eines Neubaus unter Berücksichtigung der Sanierungsziele für das „Wengenviertel“ weiterzuentwickeln, ergibt sich die Chance einen weiteren Baustein zur Erneuerung des Wengenviertels zu realisieren. Dieses Vorhaben stellt im Sinne des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ nach dem Vorhaben „Walfischgasse 12+14“ bereits das zweite Vorhaben entlang der Walfischgasse und nach den Vorhaben „Stern gasse 9“ und „Irrgänge 5“ das dritte Vorhaben im Gebäudeblock um das Irrgänge herum dar.

#### **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 und Ausbau des Wohnraumangebots,
- Erhöhung der Wohnqualität,
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels durch Aufstockung oder Neubau,
- Verbesserung des Stadtbildes,
- Stärkung des Langsamverkehrs (Fußgänger und Radfahrer),
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs,
- Verbesserung der Parkierungssituation,
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

#### **1.3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“**

Der im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entwickelte städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“ formuliert für den Baustein des Irrgängles folgende zusätzliche Sanierungsziele:

- Neuordnung der Raumkanten im Innenbereich des Baublocks sowie Nachverdichtung; dadurch Schaffung eines Quartiersplatzes im Blockkern,
- Beseitigung des Rückseitencharakters im Blockinnenbereich durch Anreize zur besseren Grundstücksausnutzung mittels innovativer Gebäudetypologien (z.B. Hofhaustypus).

Für das konkrete Flurstück Nr. 96/5 sieht der städtebauliche Rahmenplan bisher einen Baukörper mit vier in Erscheinung tretenden Geschossen vor, der traufständig zur Walfischgasse steht. Im rückwärtigen Bereich soll ein zweiter untergeordneter Baukörper entstehen, der sich zur Fläche des Irrgängles hin orientiert und diese räumlich fasst.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen die Sanierungsziele auf. Die Umsetzung innerhalb des Plangebiets erfolgt jedoch mittels eines vom städtebaulichen Rahmenplan abweichenden Baukörpers.

Das Vorhaben wurde in einer früheren Variante unter Einhaltung der Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes am 22. Juli und am 14. Oktober 2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt. Bereits bei der Auseinandersetzung mit dem Vorhaben im Gestaltungsbeirat wurden die besondere stadträumliche Situation und die damit verbundenen Herausforderungen hervorgehoben.

Nach umfassender städtebaulicher wie architektonischer Auseinandersetzung mit dem Rahmenplan und der bestehenden Bebauung wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein vom städtebaulichen Rahmenplan abweichender Baukörper entwickelt. Dieser zeichnet sich durch eine Drehung der Firstrichtung um 90° und eine einheitliche Firsthöhe von der Walfischgasse bis zum Irrgänge aus. Dies ermöglicht einerseits eine verbesserte Belichtungssituation des Baukörpers mit zwei Hauptfassaden und andererseits eine optimierte Grundrissgestaltung mit einem zentralen Erschließungskern. Die vorgenommene Giebdrehung lässt sich ebenfalls auf das östlich angrenzende Nachbargebäude und den rückwärtigen Gebäudeteil des westlich angrenzenden Nachbargrundstückes anwenden. Auf beiden Grundstücken sorgt die Giebdrehung für eine weitaus bessere Grundstücksnutzung. Zudem wird dadurch die Entwicklung des Irrgängles zum urbanen Quartiersplatz gestärkt, da die Baukörper jeweils zwei Hauptfassaden bekommen, eine in Richtung Walfischgasse und eine in Richtung des Irrgängles.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen somit die Sanierungsziele auf und setzen sie innerhalb des Plangebiets um, wobei die Kubatur und Gebäudeausrichtung von den bisherigen Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans abweichen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für die Gebäude „Walfischgasse 18, 20 und 24“ den Rahmenplan anzupassen.

## **2. Rechtsgrundlagen**

- a) a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 10, § 12 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

## **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Flst.Nr. 96/5 sowie Teile der südlich und nördlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 60/1 (Walfischgasse) und Flst.Nr. 96 (Irrgänge) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 305 m<sup>2</sup>.

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

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 110.6 / 51 vom 15.05.1952, Bebauungsplan Nr. 110.6 / 52 vom 27.07.1953 und Bebauungsplan Nr. 110.6 / 103 vom 25.06.2015.

#### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Walfischgasse 20“ 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.

#### **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2016 (siehe GD 321/16).
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt der Stadt Ulm Nr. 40 am 06.10.2016.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.10.2016 bis einschließlich 31.10.2016.
- d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 11.12.2018 (siehe GD 414/18).
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 15.12.2018.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019.

#### **7. Sachverhalt**

##### **7.1. Ausgangslage**

Die frühere Planung (siehe GD 321/16) sah vor, den Bestandsbau entlang der Walfischgasse von bisher drei auf fünf Vollgeschosse aufzustocken sowie die Grundrisse und Fassaden neu zu gestalten. Im nördlichen Grundstücksbereich war darüber hinaus die Weiterentwicklung des bestehenden eingeschossigen Nebengebäudes zu einem zweiten Baukörper mit drei Vollgeschossen vorgesehen.

Nach umfassender städtebaulicher wie architektonischer Auseinandersetzung mit dem Rahmenplan und der bestehenden Bebauung wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein vom städtebaulichen Rahmenplan abweichender Baukörper entwickelt. Dieser wurde am 11.12.2018 vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt für die öffentliche Auslegung beschlossen.

## **7.2. Neubebauung**

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Grundstücks vor. Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit fünf Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist, das wegen der steilen Dachneigung von 58° und der daraus resultierenden Grundfläche als Vollgeschoss zu bewerten ist.

Aufgrund des schmalen aber tiefen Grundstückes sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan abweichend vom bisherigen Rahmenplan einen durchgesteckten Baukörper mit durchgehender Firsthöhe vor. Ebenfalls abweichend vom städtebaulichen Rahmenplan wird hierfür die Firstrichtung um 90° gedreht. In Anlehnung an den Grundstückszuschnitt knickt die Firstrichtung in der nördlichen Grundstückshälfte zum Irrgänge hin parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ab. Auf Grund der unterschiedlichen Breiten im südlichen und nördlichen Grundstücksbereich ist zur Walfischgasse hin ein Flachbau als Verbindungsglied zum westlich angrenzenden Baukörper geplant.

Der durchgesteckte Baukörper tritt giebelständig und mit zwei Hauptfassaden zur Walfischgasse und zum Irrgänge hin in Erscheinung. Die beiden Fassaden werden gleichwertig und einheitlich gestaltet. Im Erdgeschoss wird zur Walfischgasse hin auf der gesamten Gebäudebreite eine große Gewerbeeinheit entstehen. Im nördlichen Bereich zum Irrgänge hin werden der zukünftige Eingang zu den Wohnungen sowie zwei Garagenöffnungen für Duplex-Parker entstehen. Mit der zweiten Hauptfassade in Richtung Irrgänge reagiert das Vorhaben auf die im Rahmen des Sanierungsgebietes angestrebte Weiterentwicklung des Irrganges zum Quartiersplatz.

Entsprechend der Mischnutzung im umgebenden Quartier ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wohnverträgliches Gewerbe zulässig. Eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ist zwingend, da eine Wohnnutzung in diesem Geschoss nicht zulässig ist. Ab dem 2.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt sind 10 neue Wohneinheiten geplant, wobei im ersten bis dritten Obergeschoss jeweils drei Wohneinheiten und im vierten und fünften Obergeschoss eine Maisonette-Wohnung entstehen sollen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Walfischgasse im Süden und der Gasse des Irrgänge im Norden gesichert.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der besonderen Bedeutung der Erdgeschosszone des Gebäudes zur Walfischgasse und zum Irrgänge hin versucht der Vorhabenträger das Thema der Parkierung möglichst unauffällig zu lösen. Da der Grundstückszuschnitt keine Tiefgaragenlösung zulässt, werden im nördlichen Bereich zwei Garagentore mit dahinterliegenden Duplexparkern in die Fassade integriert, um auf dem Grundstück immerhin vier Stellplätze nachweisen zu können. Im Keller des Neubaus werden die notwendigen Fahrrad-Stellplätze untergebracht. Um die Fahrräder möglichst praktikabel nach oben auf die Straße befördern zu können, sieht das Vorhaben hierfür einen eigenen Aufzug vom Untergeschoss ins Erdgeschoss vor. Die notwendigen Stellplätze für die gewerbliche Einheit werden finanziell abgelöst.

## **7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.6 / 52 vom 27.07.1953. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan

im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die angrenzenden Verkehrsflächen, die teilweise ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen, überlagern die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6 / 51 vom 15.05.1952 und Nr. 110.6 / 103 vom 25.06.2015 in Teilbereichen.

Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 12 i.V.m. 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 305 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung: Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) gemäß § 4a BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 folgende Nutzungen:

- Wohnungen im Erdgeschoss,
- 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 ist,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung: maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 1,0

Gebäudehöhen werden differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile mittels Trauf- und Firsthöhe für das Satteldach und mittels Oberkante für das Flachdach festgesetzt; max. 5 Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen

Bauweise: geschlossene Bauweise

Dachform: Dachform wird differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile als Sattel- oder Flachdach festgesetzt

#### **7.4. Verschattung**

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Baukörpers „Walfischgasse 20“ wurde der Einfluss der neuen Bebauung auf die Besonnung der östlich und westlich angrenzenden Nachbargebäude „Walfischgasse 18 und 24“ untersucht.

Vergleichend wurden die folgenden Bebauungssituationen der „Walfischgasse 20“ gegenübergestellt:

- Bebauung gemäß bestehendem Rahmenplan – Nachbarbebauung aktueller Bestand
- Bebauung gemäß angepasstem Rahmenplan – Nachbarbebauung aktueller Bestand
- Bebauung gemäß angepasstem Rahmenplan – Nachbarbebauung gemäß angepasstem Rahmenplan

Auf der Südseite entlang der Walfischgasse stehen die Baukörper der „Walfischgasse 18, 20 und 24“ in einer Flucht. Daher ergibt sich in diesem Bereich durch die Neubebauung keine Beeinflussung der Verschattung der umliegenden Fassaden. Die Verschattung der südlichen Fassaden zur Walfischgasse hin war daher nicht Gegenstand der Untersuchung.

Simuliert wurden die veränderten Verschattungssituationen der Nachbargebäude im Bereich der nördlichen Fassaden (Richtung Irrgänge):

- Mit dem 20. März (Tag-und-Nacht-Gleiche) wurde die Verschattung in Anlehnung an die Vorgaben der DIN 5034-1:2011-07 „Tageslicht in Innenräumen“ untersucht.
- Für den ebenfalls in der DIN benannten 17. Januar ergeben sich durch die direkte Nordausrichtung der untersuchten Fassadenseiten keine darstellbaren Ergebnisse, da hier zu keiner Tageszeit eine Besonnung stattfindet.
- Über die DIN hinaus wurde der 21. Juni als längster Tag im Jahresverlauf untersucht, der damit die maximale Verschattungsdauer definiert.

Im Ergebnis zeigt die Verschattungsstudie auf, dass die Fassadenflächen in Richtung Irrgänge aufgrund der nördlichen Ausrichtung grundsätzlich nur über geringe Besonnungszeiten verfügen. Eine nach der DIN 5034 empfohlene Besonnungsdauer von 4 Stunden wird für die dort genannten Stichtage deshalb weder im aktuellen Bestand noch in den simulierten Bebauungsvarianten erreicht.

Die Bebauung gemäß angepasstem Rahmenplan führt im Verhältnis zur Bebauung nach bestehendem Rahmenplan auf Grund der gedrehten Firstrichtung und des längeren Baukörpers zu einer geringen Mehrverschattung der angrenzenden Bestandsbebauung. Die zusätzliche Verschattung fällt überwiegend im Sommer ins Gewicht. So ist zeitweise in den frühen Morgenstunden zwischen 5:20 Uhr und 9:20 Uhr im Bereich des westlich angrenzenden Bestandsgebäudes und in den späten Abendstunden zwischen 19:15 Uhr und 20:15 Uhr im Bereich des östlich angrenzenden Bestandsgebäudes eine zusätzliche Verschattung zu erwarten. Bei Umsetzung des angepassten Rahmenplans aller drei Baukörper beeinflussen sich die Gebäude „Walfischgasse 18, 20 und 24“ in den nördlichen Fassaden gegenseitig nicht.

#### **7.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 305 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von weit unter 20.000 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 des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

## **7.6. Artenschutz**

Das Flurstück ist bereits heute vollständig überbaut und die bestehende Bebauung größtenteils ausgenutzt. Artenschutzrechtliche Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber mittels einer Begehung untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass sich im Abbruchhaus selbst weder dauerhaft genutzte Fledermaus-Quartiere noch Vogel-Nistplätze befinden. Durch die geplante Maßnahme könnte jedoch die streng geschützte Artengruppe der Fledermause betroffen sein, da es am Nachbargebäude „Walfischgasse 24“ Schlafplätze geben könnte. Der Abbruch des Bestandsgebäudes „Walfischgasse 20“ sollte deshalb möglichst im Winter und bis Ende März erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, muss der Giebel des Nachbarhauses „Walfischgasse 24“ unmittelbar vor dem Abbruch nochmals kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse entdeckt werden, müssen diese in Ersatzquartiere im möglichst nahen Umfeld umgesetzt werden. Zudem sind dann am Neubau 2-3 in die Fassade integrierte Fledermaus-Spaltenquartiere einzuplanen.

## **8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### **8.1. Private Stellungnahmen**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht.

Der 1. Einwender äußert in seiner Stellungnahme die Befürchtung, dass sein Grundstück auf Grund einer zusätzlichen Verschattung durch den neuen Baukörper erheblich an Wert verlieren wird. Zudem stimmt der Einwender der Verschattungsstudie nicht zu, da aus seiner Sicht die Sonnenbestrahlung von März bis Oktober nicht dargelegt wurde.

Die für das Vorhaben erstellte Verschattungsstudie von Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH wurde entsprechend den Vorgaben der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ ausgearbeitet. Die angewandten Stichtage sind in der zuvor genannten DIN als Beurteilungszeiträume festgelegt. Die Verschattungssituation für eine zukünftige Bebauung auf dem Flurstück des Einwenders entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans wurde daraufhin geprüft. Die Untersuchung legt dar, dass es einen partiellen Verschattungseinfluss durch die neue Bebauung stundenweise in den Übergangsmonaten März - April und September - Oktober zwischen 15.00 und 17.00 Uhr gibt, was in der dicht bebauten Innenstadtlage vertretbar ist. Die Befürchtung des Einwenders, dass sein Grundstück durch das Vorhaben einen Wertverlust erfährt, kann deshalb nicht geteilt werden.

Der 2. Einwender äußert in seiner Stellungnahme sein Unverständnis, warum der Bebauungsplan und das damit verbundene erweiterte Baurecht nur auf das aktuelle Bauvorhaben in der Walfischgasse 20 bezogen sind. Aus seiner Sicht sollte der Bebauungsplan auf die gesamte Walfischgasse oder zumindest auf den angrenzenden Block um die Walfischgasse 20 Anwendung finden. Ansonsten ist seiner Meinung nach die vergleichbare Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht sichergestellt. Darüber hinaus vermisst der Einwender Festsetzungen zum Regenwasserabfluss des gedrehten Giebels und zur Mauerstärke der Außenwände des Neubaus, da die Außenwand zum Gebäude Walfischgasse 18 dünner als die anderen Außenwände ist.

Von Seiten der Stadt Ulm wird darauf hingewiesen, dass sich die bauliche Weiterentwicklung des Wengenviertels in Form von grundstücksbezogenen Einzelprojekten vollzieht, die sich an den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans für das Wengenviertel orientieren. Auf Grund der unterschiedlichen Gegebenheiten und der vielfältigen

Anforderungen der einzelnen Grundstücke ist es notwendig, die baurechtliche Situation jeweils projektbezogen zu bewerten. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne stellen hierfür das beste zur Verfügung stehende Planungsinstrument dar. Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Vorgaben haben im Zusammenwirken mit dem städtebaulichen Rahmenplan über den Geltungsbereich hinausgehende Wirkung auf angrenzende Gebäude bzw. zukünftige Vorhaben. Aus diesem Grund wurde die Anpassung des städtebaulichen Rahmenplans auch für die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke mit durchdacht und vorgenommen (siehe Anlage 9). Da diese beiden Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, kann dieser keine Aussagen bzw. Festsetzungen zur baulichen Entwicklung der Flurstücke treffen. Im Zusammenhang mit der Mauerstärke zum angrenzenden Baukörper Walfischgasse 18 wurde darauf hingewiesen, dass sich daneben eine Kommunnwand auf der Grundstücksgrenze befindet, die von beiden Baukörpern (Walfischgasse 18 und 20) genutzt wird. Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden entsprechend angepasst. Die dargestellte dünnere Außenwand stellt eine ergänzende Außenwand dar, die das neue Vorhaben autark tragen wird. Nachweise zur Oberflächen- bzw. Dachentwässerung und Vorgaben zur Baustatik sind prinzipiell nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, diese werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

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

Folgende 8 Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG) mit Schreiben vom 14.12.2018
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt mit Schreiben vom 18.12.2018
- Zentralplanung Unitymedia mit Schreiben vom 14.01.2019
- SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 16.01.2019
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU) mit Schreiben vom 21.01.2019
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 23.01.2019
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 31.01.2019
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) mit Schreiben vom 01.02.2019

Die Stellungnahmen der Leitungsträger Unitymedia, FUG und EBU sind weitestgehend nachrichtlicher Natur und haben keinen Einfluss auf die Planung.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, das Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9 und die Telekom verweisen auf ihre früheren Stellungnahmen, die bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt wurden (s. Anlage 6.1, 6.6 und 6.3).

Das LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt weist darauf hin, dass es frühzeitig vom Bauherren bei Bauvorhaben mit gesundheitlicher Relevanz beteiligt werden sollte.

Die Abteilung SUB V – Umweltrecht und Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben unter 6.7 der Begründung einzuhalten sind.

### **8.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der Auslegung**

Zum Satzungsbeschluss wurde der Bebauungsplan geringfügig angepasst, wobei die Anpassungen nicht abwägungsrelevant sind. Im Vergleich zum Planstand (Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) des Auslegungsbeschlusses (siehe GD 414/18) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung der Planzeichnung mit Darstellung der Bestandsbebauung Walfischgasse 20
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung“
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zu den Dachaufbauten
- Anpassung des Hinweises zur Denkmalpflege auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen von Bestandssanierung zu Neubau; in diesem Zusammenhang wird zeitnah eine Ortsbegehung mit dem LAD stattfinden
- Ergänzung der Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung
- geringfügige Grundriss- und Fassadenanpassungen und das Beifügen des Lageplans im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- redaktionelle Anpassungen in der Verschattungsstudie
- Anpassung der Grafiken des 3D-Modells der Verschattungsstudie im Bereich der Walfischgasse 24 (Anbau); die Anpassung hat keine Auswirkung auf das Ergebnis der Verschattungsstudie

### **9. Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Walfischgasse 20“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.

### **10. Beschlussfassung**

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Walfischgasse 20“ in der Fassung vom 06.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.09.2019 gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 06.09.2019 hierzu festgelegt werden.