

Anlage 4 zu GD 087/23

Planbereich	Plan Nr.
110.5	107

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Heigeleshof Nord“

Begründung

Ulm, 03.03.2023

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heigeleshof Nord“ ist die Festsetzung als "Urbanes Gebiet (MU)" nach § 6a BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ und befindet sich an der Ecke Wengengasse / Heigeleshof in direkter Nachbarschaft zur Kirche St. Michael zu den Wengen (Wengenkirche). Die verkehrliche Erschließung der Gebäude erfolgt über die südlich angrenzende Straßenfläche Heigeleshof von der Wengengasse aus und über die westliche Mühlengasse von der Keltergasse aus.

Das Plangebiet ist derzeit mit dem viergeschossigen Gebäude Wengengasse 27 und dem dreigeschossigen Gebäude Heigeleshof 2 überbaut. Die Gebäude sind mit einem Satteldach ausgebildet und waren bisher durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt. Zum nördlich angrenzenden Gebäude Wengengasse 29 besteht ein dreigeschossiger Zwischenbau mit Flachdach.

Die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser wurden in den 1960er Jahren erbaut und in den letzten Jahren nur geringfügig saniert. Aufgrund schlechter Bausubstanz, statischer Schwierigkeiten und unattraktiver Grundrisse sollen die Gebäude nicht erhalten werden.

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die beiden privaten Flurstücke Flst.Nrn. 62/1 und 62/2 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte sowie Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsflächen der Wengengasse (Flst.Nr. 60), des Heigeleshofs (Flst.Nr. 62) und der Mühlengasse (Flst.Nr. 137/9).

Innerhalb des Baufeldes befindet sich ein Bestandsbaum (acer platanoides) der nicht erhalten werden kann. Der Baumwert wird von der Vorhabenträgerin erstattet.

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ und ist Teil des gleichnamigen städtebaulichen Rahmenplans, der Aussagen zur baulichen Erneuerung des zentralen Quartiers trifft. Ziel des Sanierungsgebietes ist es, das Wengenviertel durch Neubauten oder durch die Aufstockung bestehender Gebäude innenstadtgerecht weiterzuentwickeln und das Stadtbild zu verbessern.

Besonderer Schwerpunkt bei der städtebaulichen Weiterentwicklung liegt in der Stärkung der Wohnnutzung innerhalb des Wengenviertels. Hierfür soll das Wohnraumangebot ausgebaut und die Wohnqualität erhöht werden.

Die Firma Munk ist Eigentümer der Gebäude Wengengasse 27 und Heigeleshof 2 und plant diese durch eine neue Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung zu ersetzen. Eine Sanierung und Aufstockung der bestehenden Bebauung ist aufgrund baulicher, statischer und energetischer Mängel wirtschaftlich nicht abbildbar. Die neue Bebauung orientiert sich an den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans. Die zugrunde gelegte architektonische Planung erfolgt durch das Büro Braunger Wörtz aus Blaustein und war Ergebnis einer 2020 durchgeführten Mehrfachbeauftragung mit 5 Büros.

Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit fünf und sechs Vollgeschossen zu errichten, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Hierdurch soll zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Gewerbeflächen die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Quartier gestärkt werden.

Zudem verfolgt das Vorhaben das Ziel mittels der neuen Außenwirkung des Gebäudes einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes innerhalb des Wengenviertels zu leisten. Der Baukörper bildet mit seiner gefalteten Dachlandschaft giebelständige Fassaden zur westlich angrenzenden Gasse Heigeleshof aus. Der im Zusammenhang mit dem Neubau entstehende Stellplatzbedarf soll mittels einer oberirdischen Parkebene im rückwärtigen Grundstücksteil und einer Tiefgararebene unter dem Gebäude mit insgesamt ca. 32 Stellplätzen gedeckt werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/60, gen. am 09.11.1957 Nr. 2206-120; Nr. 110.5/64, gen. am 27.12.1960 Nr. 2206-1; Nr. 110.5/73, gen. am 13.12.1966 Nr. 2210-10.5; Nr. 110.5/100, in Kraft getreten am 31.12.2015 und Nr. 110.5/102, in Kraft getreten am 24.06.2017. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne 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. 2.847 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 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 CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Der im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entwickelte städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“ formuliert für die Bausteine Heigeleshof und Wengengasse folgende ergänzende Sanierungsziele:

- Rückführung des überbreiten Gassenquerschnitts der Wengengasse auf ein altstadttypisches Maß,
- Fortsetzung der Arkaden auf der Westseite ausgehend vom Wengentorplatz bis zur Sedelhofgasse,
- Wiedereinführung der Giebelständigkeit im Bereich der westlichen Randbebauung der Wengengasse und damit Abkehr vom Leitbild traufständiger Häuserzüge aus der Zeit des Wiederaufbaus,
- Korrektur des Gassenverlaufs des Heigeleshofs,
- Ausbildung einer Blockecke am nordwestlichen Ende des Heigeleshofs, dadurch räumliche Fassung der Mühlengasse.

Für die Flurstücke Nr. 62/1 und Nr. 62/2 sieht der städtebauliche Rahmenplan Baukörper mit vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss vor, die giebelständig zur Wengengasse stehen und mittels Arkaden nach vorne in den Straßenraum rücken. Des Weiteren soll der auslaufende Gebäudeteil im Heigeleshof die Giebelkante des Eckgebäudes zur Keltergasse aufgreifen und so den Straßenverlauf des Heigeleshofs neu formen.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen diese Sanierungsziele größtenteils auf und setzen diese innerhalb des Plangebiets um, wobei die Kubatur und Gebäudeausrichtung der Bebauung entlang des Heigeleshofs von den bisherigen Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans abweichen.

Des Weiteren wird von der Ausbildung einer Arkade entlang der Wengengasse und im Übergang in die Gasse Heigeleshof abgesehen, da in diesem Bereich Telekommunikationsleitungen verlegt sind, die weder umgelegt noch überbaut werden können. Somit kann diese Zielsetzung des städtebaulichen Rahmenplans baulich nicht umgesetzt werden.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Architekturbüro Braunger Wörtz aus Blaustein ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit fünf und sechs Vollgeschossen vor, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Die gegenüber dem Rahmenplan vorgesehenen ein bis zwei weiteren Vollgeschosse, speziell zur Wengengasse, sind städtebaulich vertretbar und greifen den baulichen Maßstab der südlich anschließenden Gebäude der Wengengasse 21-25 auf.

Die Neubebauung führt die bestehende Gebäudekante entlang der Wengengasse fort und läuft dabei schräg über Eck in die Gasse Heigeleshof über.

Hierdurch weitet sie die verkehrsräumliche Situation an dieser Stelle im Vergleich zum Bestand auf und stärkt die Einsicht in den Heigeleshof.

Die Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Arkadensituation entlang der Wengenkirche ist durch das vorliegende Vorhaben baulich nicht möglich, da sich hier im Bereich des zu überbauenden Gehweges Telekommunikationsleitungen befinden, die weder umgelegt noch überbaut werden können.

Entlang des Heigeleshofs entsteht eine durch verschiedene Vor- und Rücksprünge leicht bewegte Bauflucht, die von der bestehenden Situation abweicht und den Heigeleshof neu arronziert. Die Vor- und Rücksprünge der Bebauung entlang des Heigeleshofs resultieren aus der entwurfsprägenden aufgefalteten Dachlandschaft mehrerer nebeneinanderliegender Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, deren Firstrichtung zum Heigeleshof hin orientiert ist. Die Dachlandschaft führt sich bis zur Wengengasse fort und endet mit dem höchsten Satteldach in ca. 24,0 Metern Höhe im Kreuzungsbereich Wengengasse – Heigeleshof. Die Dachlandschaft wird gefasst durch eine umgehende Attika.

Im Erdgeschoss der Neubebauung sind gewerbliche Nutzungen geplant, in den darüber liegenden Geschossen ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt sind rund 35 Wohneinheiten vorgesehen, welche sich aufgliedern in 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes bildet die Neubebauung im Erdgeschoss einen auskragenden Gebäudeteil mit Stellplätzen aus, dessen Dach den Bewohnern als Gemeinschaftsterrasse mit Spielmöglichkeiten dient. Die Wohnungen sind mit Loggien und in dem obersten Geschoss mit Dachterrassen versehen.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt entweder östlich über die Wengengasse und südlich über den Heigeleshof oder nördlich über die Keltergasse und von dort aus über die westliche Mühlengasse. Im Erdgeschoss sind im rückwärtigen 1-geschossigen Gebäudeteil 9 oberirdische PKW Stellplätze und 70 Fahrrad-Abstellplätze im Doppelstock-Abstell-System vorgesehen. Unter dem Gebäude ist zudem eine Tiefgaragenebene mit ca. 23 Stellplätzen, Räume für die Haustechnik und Kellerabstellräume vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt im Nordwesten des Grundstückes über die Mühlengasse.

Die Satteldächer entlang des Heigeleshofs sollen begrünt werden. Der Kopfbau zur Wengengasse hin ist für die Positionierung der erforderlichen Photovoltaik Elemente vorgesehen. Gemäß den landesrechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg sind weitere PV-Elemente auf der Dachfläche notwendig. Deren genaue Verortung auf den Satteldächern ist noch nicht abschließend geklärt und wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,28 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Planinhalt

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- 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.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Weiterhin werden großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese räumlich der umgebenden baulichen Struktur widersprechen würden und ungewollte Konkurrenzangebote für die restliche Innenstadt als Einzelhandelszentrum erzeugen könnten.

Zudem sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.

Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, kleinflächiger Einzelhandel und Dienstleistung dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wieder, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt ist. Die vorgesehene Nutzungsmischung orientiert sich zudem am angestrebten Charakter des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“, der von der Stadt Ulm für die zukünftige Entwicklung das gleichnamige Sanierungsgebiet ausgearbeitet wurde.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtquartier Wengenviertel.
- Bereits heute sind die Grundstücke Wengengasse 27 und Heigeleshof 2 mit Gebäuden entlang der Wengengasse und des Heigeleshofs 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 werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt.
- Die Lage im Blockrand und die Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten 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 zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen über die maximal zulässigen Firsthöhen (FH), die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sowie die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) festgesetzt. Alle Höhen werden über Normal-Null (NN) festgesetzt. Dabei wird die Oberkante der Verkehrsfläche Wengengasse mit 477,50 m ü. NN als Bezugshöhe herangezogen.

Die Höhenfestsetzungen wurden nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen und variieren. Als größte Höhen wurden festgesetzt:

- maximale Firsthöhe des Baukörpers mit Satteldach von 502,00 m über NN (entspricht 24,50 m über Verkehrsfläche),

- maximale Wandhöhe von 502,80 m über NN (entspricht 25,30 m über Verkehrsfläche),
- maximale Oberkante von 482,00 m über NN (entspricht 4,50 m über Verkehrsfläche).

Die festgesetzte Oberkante kann für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

Alle technischen Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaußenseite einhalten und sind generell einzuhausen.

Die den Firsthöhen zugeordneten Traufhöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Im Bebauungsplan wurde aufgrund der unterschiedlich zueinander gewandten Dachneigungen von einer verbindlichen Festsetzung der Traufhöhen abgesehen.

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde zudem gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,50 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den Baukörper an der Wengengasse auf maximal sechs und entlang des Heigeleshofs auf maximal fünf Vollgeschosse begrenzt, wobei das oberste Geschoss jeweils als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

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

7.3. 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 nördlich angrenzende Bestandsbebauung anbauen darf. Die vorgesehene geschlossene Bauweise entspricht der aktuellen Bebauungsstruktur der umliegenden Grundstücke 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. Die Baugrenzen wurden anhand der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Das Baufenster ermöglicht eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.

7.4. Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Wengenviertels werden im Rahmen des Sanierungsgebietes neugestaltet. Dies betrifft auch das vorliegende Vorhaben. Die Straßenausbauplanung wird durch die Sanierungstreuhand (SAN) betreut und durchgeführt.

Die Planung sieht vor, die Wegengasse sowie den Heigeleshof als Verkehrsberuhigte Bereiche aus- und umzubauen. Der Abschnitt der Mühlengasse zwischen Keltergasse und Heigeleshof ist aktuell als Fußgängerzone gewidmet und soll mit Umsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist über die bestehende Verkehrsfläche der Wegengasse im Osten, des Heigeleshofs im Süden und der Mühlengasse im Westen gesichert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt im nordwestlichen Abschluss des Plangebietes über die Mühlengasse.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und den rückwärtigen oberirdischen Stellplätzen wurde anhand von Schleppkurven untersucht und gilt als gewährleistet.

Für die rund 35 Wohneinheiten stehen 32 Stellplätze zur Verfügung (9 oberirdische Stellplätze und 23 Tiefgaragenstellplätze). Aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes ist es nicht möglich, alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Für die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens ist deshalb eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO notwendig. Nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO ist eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen, soweit die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist. Eine Abweichung von der erforderlichen Stellplatzanzahl für die Wohnnutzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Der Stellplatzbedarf für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss kann finanziell abgelöst werden.

Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass sich das Vorhaben in zentraler Lage in der Ulmer Innenstadt befindet und über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (z.B. Haltestelle Ulm Theater in ca. 200 m Entfernung) sowie über ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Erdgeschoss verfügt. Es kann daher angenommen werden, dass nicht jede Wohneinheit über ein eigenes Fahrzeug verfügt. Darüber hinaus werden die umliegenden Verkehrsflächen innerhalb des Wengenviertels derzeit größtenteils verkehrsberuhigt, um das Verkehrsaufkommen im Quartier zu reduzieren. Ausgleichend wurden im Umfeld mehrere große Parkierungsangebote in Form von Parkhäusern geschaffen, um das Parken in fußläufiger Distanz, jedoch außerhalb des Quartiers, zu gewährleisten. Das Mobilitätsangebot wird zusätzlich durch die von der Stadt Ulm geplanten Mobilitätsstationen im nahen Umfeld (Wengengasse, E-Quartiershub Salzstadel) mit öffentlich nutzbaren Sharing-Angeboten ergänzt.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden. Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde zusätzlich eine Trafostation gefordert. Diese wird im Erdgeschoss des nordöstlichen Gebäudeteils untergebracht.

7.5. Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist derzeit in großen Teilen überbaut und durch Erschließungsflächen vollständig versiegelt.

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird festgesetzt, dass die Satteldächer gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans extensiv zu begrünen sind und dass die auf dem rückwärtigen, eingeschossigen Gebäudeteil geplante Freifläche mit Ausnahme von Flächen für Terrassen und von technischen Aufbauten als Vegetationsfläche anzulegen ist.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des öffentlichen Raums innerhalb des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ werden darüber hinaus entlang der Mühlengasse und der Wengengasse jeweils zwei Baumstandorte und entlang des Heigeleshofs ein Baumstandort festgesetzt. In der Wengengasse sollen zwei Amerikanische Amberbäume und im Heigeleshof ein Rot-Ahorn gepflanzt werden. Der Baumstandort des Heigeleshofs kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden, während die Baumstandorte der Wengengasse gemäß der Verortung in der Planzeichnung auszubilden sind. In der Mühlengasse konnten die zwei Amerikanischen Amberbäume bereits im Frühjahr 2023 gepflanzt werden.

7.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt. 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 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 hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Gebäudes Heigeleshof 2 lediglich die Fensterbänke des Gebäudes durch Tauben, vermutlich als Schlafplatz, genutzt werden.

Das Gebäude Wengengasse 27 hingegen weist auf der Dachterrasse im nördlichen Teil das Vogelnest eines Hausrotschwanzes auf, welches jedoch artenschutzrechtlich unproblematisch ist, da es sich hierbei um keinen dauerhaften Standort handelt. Auf der östlichen Fassadenseite zur Wengengasse hin, besteht ein gut 1 cm breiter Spalt hinter den Fassadenplatten, in dem sich offensichtlich Fledermäuse aufhalten.

Zwischen Juni und Mitte Oktober 2022 erfolgten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde insgesamt fünf detektorgestützte Ausflugbeobachtungen am Gebäude Wengengasse 27. Die Untersuchungen ergaben, dass die gesamte Ost- und Südfassade des Gebäudes Wengengasse 27 als regelmäßig und ganzjährig genutztes Fledermausquartier einzustufen ist. Dabei handelt es sich um wenige Einzeltiere, vermutlich Männchen, der Arten Zwerg- und Rauhhauflederermäuse. Ein größeres Quartier oder eine Wochenstube sind, auch wenn mit dem Beginn der Untersuchung Mitte Juni nicht der komplette Aktivitätszeitraum abgedeckt wurde, aufgrund der Ausflugbeobachtungen unwahrscheinlich.

Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:

Bestand / Abbruch:

- Die Bestandsgebäude Wengengasse dürfen zum Schutz der Fledermausquartiere nicht vor Mitte April und jedenfalls erst nach Ende der Nachtfroste und bei Vorherrschen von Abendtemperaturen deutlich über 0 °C abgebrochen werden.
- Die Fassadenplatten sind zu Beginn des Abbruchs in Anwesenheit der Ökologischen Baubegleitung vorsichtig abzunehmen. Noch aufgefundene Tiere sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde weiter zu versorgen.
- In den beiden angrenzenden Straßen bzw. den Nachbarstraßen sind an geeigneten Stellen vorlaufend 10 bauzeitlich wirksame Fledermaus-Kästen aufzuhängen, davon 1-2 Winterquartiers-Kästen. Die Platzierung der Kästen ist mit der UNB abzustimmen.
- Die bauzeitlichen Ersatzquartiere sind zweimal jährlich im Frühjahr und im Herbst auf ihre Funktionsfähigkeit zu kontrollieren; die späteren Einbauquartiere einmal jährlich.

Neubau:

- In den Neubau sind dauerhaft 10 Fledermaus-Spaltenquartiere zu integrieren und funktionsfähig zu halten. Sie können in die Fassade integriert werden und sind dann kaum mehr sichtbar. Dabei ist darauf zu achten, dass unterhalb keine Eingänge, Fenster, Terrassen oder Balkone sind. Die genaue Platzierung ist mit der ÖB abzustimmen.
- Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind beim neuen Gebäude derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet (außer sie würden dicht an dicht aufgebracht, sind aber nicht haltbar genug), und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!
- Der Verlust des Vogel-Nistplatzes muss nicht kompensiert werden, da es sich nicht um einen dauerhaft genutzten Standort handelt.
- Beim Neubau ist auf „insektenfreundliche“ Beleuchtung zu achten.

Ab ungefähr Mitte März soll mit der Entkernung der Gebäude und anschließend mit dem Abbruch des Gebäudes Heigeleshof 2 begonnen werden, das keine Fledermaus-Quartiere aufweist. Dieses Gebäude ist an die Wengengasse 27 nur angebaut, aber nicht so verbunden, dass durch den Abbruch stärkere Erschütterungen übertragen werden. Das Gebäude Wengengasse 27 soll vier bis fünf Wochen später abgebrochen werden. Um zu gewährleisten, dass dabei keine Fledermäuse verletzt werden, werden die Fassadenplatten zu Beginn des Abbruchs in Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung vorsichtig abgenommen, dabei wird auf vorhandene Fledermäuse kontrolliert. Gegebenenfalls sind diese Tiere dann zu bergen und in Absprache mit der Naturschutzbehörde weiter zu versorgen. Während des Abbruchs und bis zur Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere im Neubau ist geplant als temporäre Ausweichmöglichkeiten 10 Fledermaus-

Kästen an der Kirche St. Michael zu den Wengen anzubringen. Die Maßnahmen wurden mit der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

7.7. Geologischer Baugrund

Altlasten

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort AS Wengengasse 29, Öl-, Fett-herstellung (Flächen-Nr. 00935-000). In einem länglichen, im rückwärtigen Hof gelegenen, unterkellerten Fabrikationsgebäude wurden von 1873 bis 1903 Öle und Fette hergestellt.

Nach den vorliegenden Informationen sind die ehemalige unterirdische Ölgrube wie auch die Kellerfundamente (mit „Ölkeller“) am Standort verblieben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es dort zu Bodenverunreinigungen kam. Daher wurde der Altstandort mit OU = Orientierende Untersuchung bewertet.

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro Schirmer aus Ulm im Rahmen eines Baugrundgutachtens mit Stand vom 06.07.2022 untersucht. Das Baugrundgutachten gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Planbereiches. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der künftigen Bebauung angegeben und die Böden umwelttechnisch beurteilt.

Das untersuchte Areal befindet sich am Übergang vom Blau- ins Donautal und ist daher von jungen, quartären Talfüllungen geprägt. Hierbei handelt es sich um Tallehme und Talsande in der höheren sowie um Talkiese in der tieferen Zone. Darunter folgen bereichsweise Erosionsreste der Unteren Süßwassermolasse (Mergel und Sande mit Felslagen), die wiederum von harten Jura-Felsschichten unterlagert werden. Diese Schichten wurden in der Endtiefe der Sondierungen jedoch nicht erreicht. Das Untersuchungsgebiet wurde außerdem im Rahmen der früheren Nutzung flächig und meist in großer Mächtigkeit aufgefüllt.

Bei den im Plangebiet entnommenen Proben handelt es sich um aufgefüllte Böden, die zum einen aus Schluffen mit wechselnden Anteilen an Sand sowie teils Ton und Kies bestanden. Zum anderen handelte es sich um sandige, teils steinige bzw. schluffige Kiese. Die Auffüllungen reichen bis in die Tiefen zwischen 1,7 m und 3,2 m und enthielten Ziegel-, Beton- oder Schwarzdeckenreste. Bereichsweise war ein Geruch nach PAK (Teer) wahrnehmbar.

Unter den aufgefüllten Böden folgten natürlich gewachsene Schichten in Form von Tallehmen, Talsanden und Talkiesen. Organoleptische Auffälligkeiten, wie Verfärbungen, Fremdbestandteile und Fremdgeruch waren daran nicht feststellbar.

Nach den Analyseergebnissen ist eine der Proben wegen des Gehaltes an PAK vorläufig gerade noch als Z2 nach der VwV (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu beurteilen. Eine andere Probe ist hingegen aufgrund ihres Gehaltes an PAK gemäß VwV vorläufig als > Z2 zu bewerten.

7.8. Archäologische Denkmalpflege

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.

7.9. 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.

7.10. Photovoltaikpflicht

Das am 21. Oktober 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg weitet die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) auf den Neubau von Wohngebäuden ab 1. Mai 2022 aus. Im Regelfall sind mindestens 60 Prozent (Standardnachweis) bzw. 75 Prozent (erweiterter Nachweis) der geeigneten Dachflächen mit PV-Modulen zu belegen. Fällt die PV-Pflicht mit einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung zusammen (z.B. Bebauungsplan), reduziert sich der Umfang der Mindestnutzung um 50 Prozent.

Für das vorliegende Bauvorhaben wird eine extensiv begrünte Dachlandschaft vorgesehen und als ein dem Bebauungsplan immanenter Entwurfsbestandteil in den textlichen Festsetzungen fixiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Dachflächen des Kopfbaus im Bereich des zur Wengengasse orientierten ersten Gebäudeabschnittes zur Errichtung der PV-Module vor. Die restlichen Dachflächen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu begrünen. Zur Erreichung der landesrechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg können über die bereits vorgesehenen Flächen hinaus weitere PV-Elemente auf den Dachflächen erforderlich werden. Deren genaue Verortung auf den entlang des Heigleshof befindlichen Satteldächern ist noch nicht abschließend geklärt und wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Unter den dann ggf. zusätzlich rechtlich notwendigen Photovoltaikelementen im Bereich der Satteldächer des Heigeleshofes kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 2.847 m ²	(100 %)
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 1.347 m ²	(47 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.500 m ²	(53 %)

8.2. Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heigeleshof Nord“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.