

---

---

Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Heigeleshof Nord“

---

---

Stadt Ulm  
Marktplatz 1 (Rathaus)  
89073 Ulm  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch

- im nachfolgenden - "**Stadt**" - genannt-

und

Munk Bauen & Wohnen GmbH  
Adolph-Kolping-Platz 1  
89073 Ulm  
vertreten durch Herrn Volker Munk

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträgerin**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Fa. Munk Bauen & Wohnen GmbH auf den Grundstücken 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).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken die Bestandsbebauung abzubauen und eine fünf- bis sechsgeschossige Neubebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung zu errichten.

Die Vorhabenträgerin hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Durchführung des Vorhabens den Zielen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Wengenviertel dient.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heigeleshof Nord" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heigeleshof Nord", Plan Nr. 110.5/107 (Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord", Plan Nr. 110.5/107 vom 03.03.2023 (Anlage 1.1 - 1.22)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) des Architekturbüros Braunger Wörtz vom 03.03.2023 (Anlagen 2.1 - 2.14)
  3. Grunderwerbsplan vom 20.12.2022 (Anlage 3)
  4. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden und wiederherzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen vom 09.02.2023 (Anlage 4)
  5. Bauablaufplan zur Maßnahme Aufwertung öffentlicher Raum SAN + Spartenträger (Anlage 5)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen. Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH - nachfolgend SAN genannt abgestimmt, umgesetzt.

In dem Zeitraum 2023/2024 wird die SAN in Verbindung mit den Spartenträgern EBU, FUG und SWU den öffentlichen Straßenraum in den Bereichen Sedelhofgasse, Wengengasse und Walfischgasse neugestalten (Anlage 5). Eine Parallelität der beiden Bauvorhaben erfordert eine enge Kommunikation und gegenseitige Rücksichtnahme der beteiligten Parteien. Um eine reibungslose Baustellenkoordination in diesem Bereich zu gewährleisten wurde durch die Parteien SAN, EBU, FUG, SWU und der Vorhabenträgerin ein gemeinsamer Baustellenkoordinator beauftragt. Die Kosten dieser Beauftragung werden zwischen den Parteien aufgeteilt.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 benannten Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2027.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) oder sonstige, von der Vorhabenträgerin nicht zu verantwortende Gründe auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) Der weitere Ausbau des öffentlichen Straßenraums wird in den Bereichen Sedelhofgasse und Heigeleshof im Jahr 2026 erfolgen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Straßenfläche des Heigeleshofs bis zum Ende des ersten Quartals 2026 geräumt zu haben.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (6) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

## **§ 5 Rücktritt**

Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 Absatz 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhält.

## **Teil III Erschließung**

### **§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Anlage 4 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Für die in Anlage 4 dargestellten Flächen bedeutet das im Konkreten:
- a) Die Sanierungstreuhand Ulm wird ab 2026 die öffentlichen Verkehrsflächen des Heigeleshofs umbauen. Bei Eingriffen in die in orange dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen muss die Vorhabenträgerin den Unterbau der öffentlichen Verkehrsflächen wie im Bestand wiederherstellen. Die Arbeitsräume sind lagenweise einzubauen und gemäß ZTV-E-STB zu verdichten. Ein Nachweis ist unaufgefordert vorzulegen. Sollten die Arbeiten der SAN nicht direkt an die Baumaßnahme der Vorhabenträgerin anschließen, ist eine Asphalttragschicht als Provisorium herzustellen. Die Vorhabenträgerin ist für die Planung und Herstellung des Provisoriums einschließlich einer funktionalen Entwässerung verantwortlich. Sie trägt Gewähr für einen verkehrssicheren Straßenraum. Die Planung ist im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung abzustimmen. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass bei zeitlichem Verzug wichtige Sanierungsgelder der Stadt Ulm nicht mehr umgesetzt werden können. Sie bemüht sich die Arbeiten daher zeit- und fristgerecht umzusetzen.

- b) Sollte aufgrund von zeitlichen Verzögerungen des Projektes der Vorhabenträgerin die Sanierungstreuhand die öffentlichen Verkehrsflächen des Heigeleshofs nicht innerhalb des Sanierungsgebietes durchführen können sind die in orange dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen in der Qualität des Bestandes wiederherzustellen. Aufgrund der Gebäudestellung des gegenständlichen Vorhabens wird der Gassenverlauf des Heigeleshofes verändert. Die Vorhabenträgerin muss die Anpassung der Verkehrsflächen (Gehwege, Entwässerung etc.) planen und herstellen. Die Planung ist im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung abzustimmen.
  - c) Bei Eingriffen in die in Anlage 4 grün dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind diese wie im Bestand zum Zeitpunkt des Eingriffes wiederherzustellen. Unbeschadet davon bleibt die Rückbauverpflichtung aus dem gekündigten Mietvertrag mit der Abt. Liegenschaften vom 17./24.07.2018.
- (2) Für alle Flächen auf denen von der Vorhabenträgerin öffentliche Erschließungsanlagen herzustellen sind gilt:
- a) Straßen und Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen und dergleichen sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
  - b) Am abzubrechenden Gebäude Heigeleshof Hs.nr. 2/1 und Heigeleshof Hs.nr. 2 befinden sich Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung der Mühlengasse, des Heigeleshofes und der Wengengasse. Die abgespannte Beleuchtung der Wengengasse ist zudem direkt an dem an das Bauvorhaben angrenzende Gebäude Wengengasse 29 befestigt.

Ausschließlich während der Bauzeit kann die abgespannte Beleuchtung von Seiten der Stadt und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH anderweitig sichergestellt werden.

Es ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder Abspannvorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung der Mühlengasse, des Heigeleshofes und der Wengengasse an der Fassade angebracht werden. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen und rechtzeitig mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.

Sollten aufgrund der Baumaßnahme der Vorhabenträgerin, insbesondere durch einen Kranstandort innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, Eingriffe in die öffentliche Beleuchtung notwendig werden, wird die Vorhabenträgerin zu ihren Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Mühlengasse, des Heigeleshofes und der Wengengasse ergreifen. Für Provisorien während der Bauzeit muss eine gleichwertige Beleuchtung sichergestellt werden.

- c) Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sind von der Vorhabenträgerin bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.
- d) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.

- (3) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (4) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nach § 6 nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

## **§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP), den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen.  
 Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.  
 Die Planung für die im Ausnahmefall erforderlichen provisorischen Beleuchtungsanlagen ist einschließlich einer lichttechnischen Berechnung der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung, Abteilung Verkehrsplanung (Sachgebiet Verkehrstechnik VGV/VP) vorzulegen. Hierzu müssen die lichttechnischen sowie elektrotechnischen Anforderungen berechnet, sowie die Anschlüsse an das bestehende umliegende Straßenbeleuchtungsnetz der Stadt berücksichtigt sein. Die Anforderungen an die provisorischen Beleuchtungsanlagen werden in Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung und der Stadtwerke Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH getroffen.  
 Die Planungen und statischen Erfordernisse für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen der Erschließungsmaßnahmen nach § 6 auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung durch die Stadt.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen nach § 6 einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.

- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

## **§ 8 Baudurchführung**

- (1) Die Vorhabenträgerin stimmt mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern die Erschließungsarbeiten ab, um die Arbeiten möglichst innerhalb der erforderlichen Zeiten umzusetzen.
- (2) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Anker für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung vor Beginn der Rohbauarbeiten mit VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (3) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung (und durch die SAN). Der beabsichtigte Baubeginn ist 6 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (4) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel losgelöst von den in § 4 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet im Zuge der Baudurchführung lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird ihr Bauleistungskonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Bauleistungsplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

## **§ 9 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet der in Anlag 4 dargestellten Flächen die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 bei Vorliegen der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen.

Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

- (4) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,-- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,-- Vermögensschaden nachzuweisen.
- (5) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

## **§ 10 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen nach § 6 werden diese von der Stadt der SAN und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der SAN die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, SAN) und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.

## **§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt derzeit 4 Jahre. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B §13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.



- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträgerin gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen gemäß § 6 übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

## **§ 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:

- Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat
- Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.
- Bestandspläne für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in digitaler Form.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt und der SAN rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen. Folgende Punkte werden bereits festgelegt:
  - Die Fassade des Sockelgeschosses wird am gesamten Gebäude als Verblendmauerwerk ausgeführt.
  - Die Fassadenoberflächen der oberen Geschosse werden differenziert ausgeführt. Der Kopfbau sowie das Zwischenhaus des Langbaus werden als Verblendmauerwerk ausgeführt. Die beiden äußeren Häuser des Langbaus werden mit einer Putz Oberfläche in einem hellen Farbton hergestellt.
  - Die Fenster werden als Holz-, Alu- oder Holz-Alu-Fenster ausgeführt.
- (2) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestal-

tungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.

- (3) Spätestens zum Zeitpunkt der Baufreigabe ist der Stadt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

## **§ 15 Grundstückserwerb**

Der Erwerb, der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin, ist in einem eigenen notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt (vgl. Anlage 3).

## **§ 16 Kampfmittel**

Die Vorhabenträgerin hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbilddauswertung zu beantragen und die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durchzuführen.

## **§ 17 Altlasten**

Auf Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Altlastenverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund des geplanten Aushubs für die Tiefgarage kann auf eine Altlastenuntersuchung im Vorfeld verzichtet werden. Der Aushub muss unter fachgutachterlicher Aufsicht durch ein Ingenieurbüro, das Erfahrung mit der Altlastenbearbeitung besitzt, überwacht und dokumentiert werden. Der Gutachter ist im Vorfeld des Aushubs der Stadt Ulm, Abteilung für Umweltrecht und Gewerbeaufsicht als untere Altlastenbehörde, zu benennen. Werden Bodenverunreinigungen festgestellt, ist deren komplette Beseitigung durch Wand- und Sohlproben nachzuweisen. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der unteren Altlastenbehörde unaufgefordert und unverzüglich ein vollständiger Aushubbericht vorzulegen, in dem dokumentiert ist, dass keine Gefährdung der Schutzgüter (Grundwasser, Mensch, etc.) vorliegt.

Anderweitige gesetzliche Haftungsregelungen, namentlich nach dem BBodSchG, bleiben unberührt.

## **§ 18 Beweissicherung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Baugrundgutachten zu veranlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger.
- (3) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.
- (4) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig mit der Stadt Ulm und der SAN abzustimmen.

## **§ 19 Lichtschächte**

Lichtschächte sind in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm in Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 20 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren sowie der noch abzuschließenden Grundstücksverträge nach §15.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens notwendig werden. Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen, welche infolge des Vorhabens notwendig werden, sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (6) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrags).
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten im Rahmen von Eigriffen in die Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (9) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (10) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 16 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist. Ausgenommen hiervon sind die Kosten einer Evakuierung einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche Dritter in deren Zusammenhang.
- (11) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (12) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes notwendig werden.
- (13) Mehrkosten die durch gebotene Maßnahmen der Altlastenbearbeitung entstehen, gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 21 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heigeleshof Nord", Plan Nr. 110.05 (Anlage 1) vom 03.03.2023 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie

die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

## **§ 22 Finanzierungsbestätigung**

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt eine Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vorgelegt. Aus ihr geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

## **§ 23 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 24 Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

## **§ 25 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken**

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§4) und Herstellungsverpflichtung (§7) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Satz 1.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke mit dem Inhalt, dass bauliche Veränderungen untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung

nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss nach.

- (4) Die Vertragsparteien beantragen hiermit die Eintragung der Vormerkung an rangbereiter Stelle nach Absatz 3 in das Grundbuch. Für den Fall, dass das Grundbuchamt Hinderungsgründe für die Eintragung der Dienstbarkeit bzw. Vormerkung mitteilt, verpflichten sich die Vertragspartner dazu, sämtliche für die Beseitigung dieser Hinderungsgründe notwendigen Erklärungen abzugeben.
- (5) Die Stadt ist verpflichtet, einer Löschung dieser Vormerkung bzw. Dienstbarkeit gemäß den vorstehenden Abschnitten zuzustimmen, wenn die Vorhabenträgerin ihre Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

## **§ 26 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.

## **§ 27 Form, Ausfertigung**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## **§ 28 Unwirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 29 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Für die Stadt Ulm

Für Munk Bauen & Wohnen GmbH

\_\_\_\_\_  
Peter Rimmele

Abteilungsleitung Städtebau und Baurecht I


\_\_\_\_\_  
Volker Munk

Inhaber/Geschäftsführer



Übersichtsplan  
Maßstab 1:2000



 Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
110.5	107

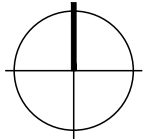
Stadt Ulm      Stadtteil Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Stand: 03.03.2023

Bearbeitung:

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH



Maßstab 1:500

Planbereich	Plan Nr.
110.5	107

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Heigeleshof Nord"

Stand: 03.03.2023

Bearbeitung:  
 Stemshorn Kopp  
 Architekten und Stadtplaner PartGmbH

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heigeleshof Nord", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

DIE LANDESBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),  
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- 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.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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

##### 1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 z.B. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK= 502,80 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 Die festgesetzte Oberkante des rückwärtigen Gebäudeteils mit OK= 482,80 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.

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

## 1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 g geschlossene Bauweise

## 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

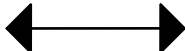
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze

1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.


## 1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1  Firstrichtung

## 1.6 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

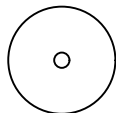
## 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

## 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.8.1



#### Anpflanzung von Bäumen

In der Mühlengasse und in der Wengengasse sind jeweils zwei Amerikanische Amberbäume und im Heigeleshof ein Rot-Ahorn zu pflanzen. Der Baumstandort Heigeleshof kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Baumstandorte Mühlengasse und Wengengasse sind gemäß dem Standort in der Planzeichnung auszuführen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

1.8.2 Die Freifläche auf dem Dach des Erdgeschosses ist mit Ausnahme von Flächen für Terrassen und von Flächen für technische Aufbauten als Vegetationsfläche anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 20 cm betragen.

1.8.3 Die Satteldächer sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen. Bereiche unterhalb von Photovoltaikmodulen sind hiervon im Umfang der gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg vorgeschriebenen Mindestnutzung für Photovoltaik ausgenommen.

## 1.9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

1.9.1 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 Nachfröste 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 Ökologischen Baubegleitung 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.

## 1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)


1.10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3  Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

### 1.10.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.11 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.11.1 z.B. <sup>477,50</sup> Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

## 1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
maximal zulässige Grundflächenzahl	Bauweise

## 2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

### 2.1 DACHGESTALTUNG

- |       |    |            |
|-------|----|------------|
| 2.1.1 | SD | Satteldach |
|       | FD | Flachdach  |

### 2.2 WERBEANLAGEN

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2 Pro Gewerbeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.2.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.3 MÜLLBEHÄLTER

- 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

## 3. HINWEISE

### 3.1 BESTEHENDER BAUMSTANDORT



Der bestehende Baumstandort (acer platanooides) muss aufgrund der neuen Gebäudekubatur entfernt werden. Nach § 39 BNatSchG ist eine Fällung des Baumes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### 3.2 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Wengenviertel".

### 3.3 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: "Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm" (Listennr. 253). Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.4 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

#### Altlasten

Auf Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Altlastenverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund des geplanten Aushubs für die Tiefgarage kann auf eine Altlastenuntersuchung im Vorfeld verzichtet werden. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Stadt Ulm, Abteilung für Umweltrecht und Gewerbeaufsicht als untere Altlastenbehörde, unaufgefordert und unverzüglich ein vollständiger Aushubbericht vorzulegen, in dem dokumentiert ist, dass keine Gefährdung der Schutzgüter (Grundwasser, Mensch, etc.) vorliegt.

### 3.5 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuweisen, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

### 3.6 ABFALLVERWERTUNGSKONZEPT

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

### 3.7 GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

### 3.8 ARTENSCHUTZ

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 3.9 IMMISSIONSSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Die Anlagen müssen gemäß den Herstellerangaben installiert und betrieben werden. Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.

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 PartGmbB

### 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 m<sup>2</sup>. 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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> 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 Mühlengasse und der Wengengasse sind jeweils zwei Amerikanische Amberbäume und im Heigeleshof ein Rot-Ahorn zu pflanzen. Der Baumstandort des Heigeleshofs kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden, während die Baumstandorte der Mühlengasse und der Wengengasse gemäß der Verortung in der Planzeichnung auszubilden sind.

#### 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 Rauhauflederermäuse. 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 Nachtfröste 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 Photovoltaikerelementen 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 <sup>2</sup>	(100 %)
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 1.347 m <sup>2</sup>	( 47 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	( 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.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | Lageplan | M 1:1000

# Anlage 2.1 - 2.14

Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | Dachaufsicht | M 1:500

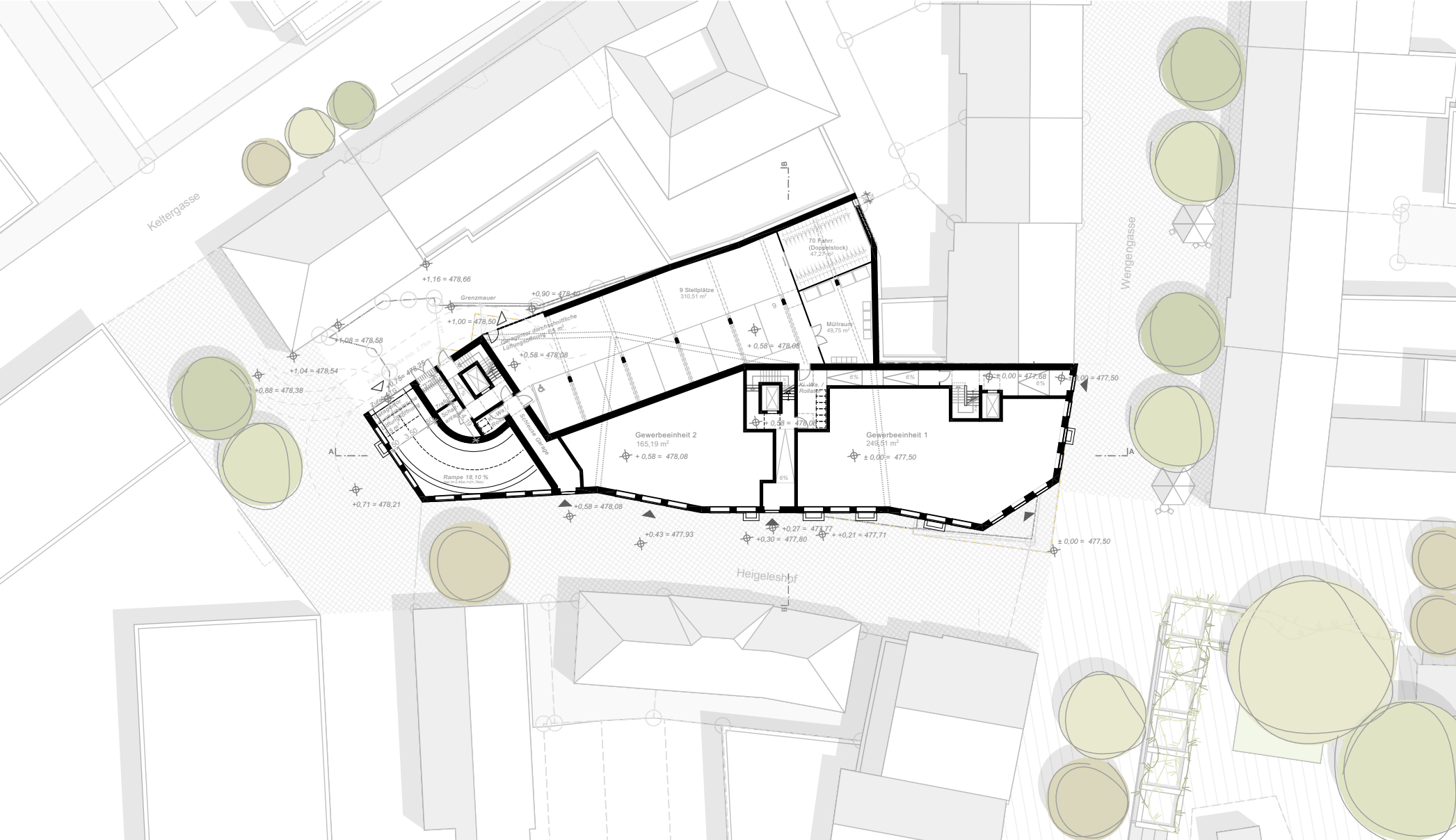
Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | EG | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | OG 1 | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | OG 2 & 3 | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten





# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | OG 4 | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | OG 5 | M 1:500

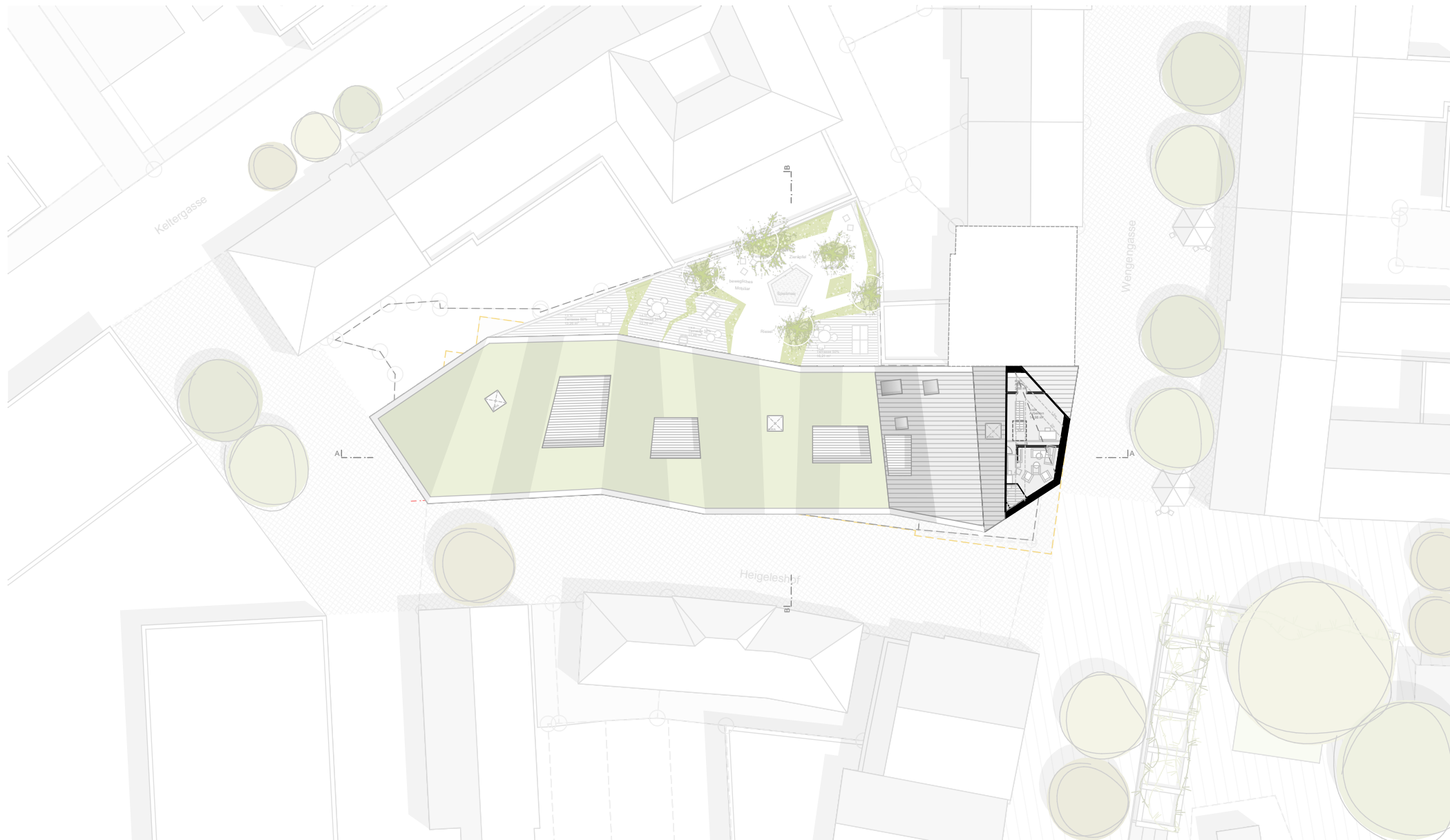
Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | OG 5 (1) | M 1:500

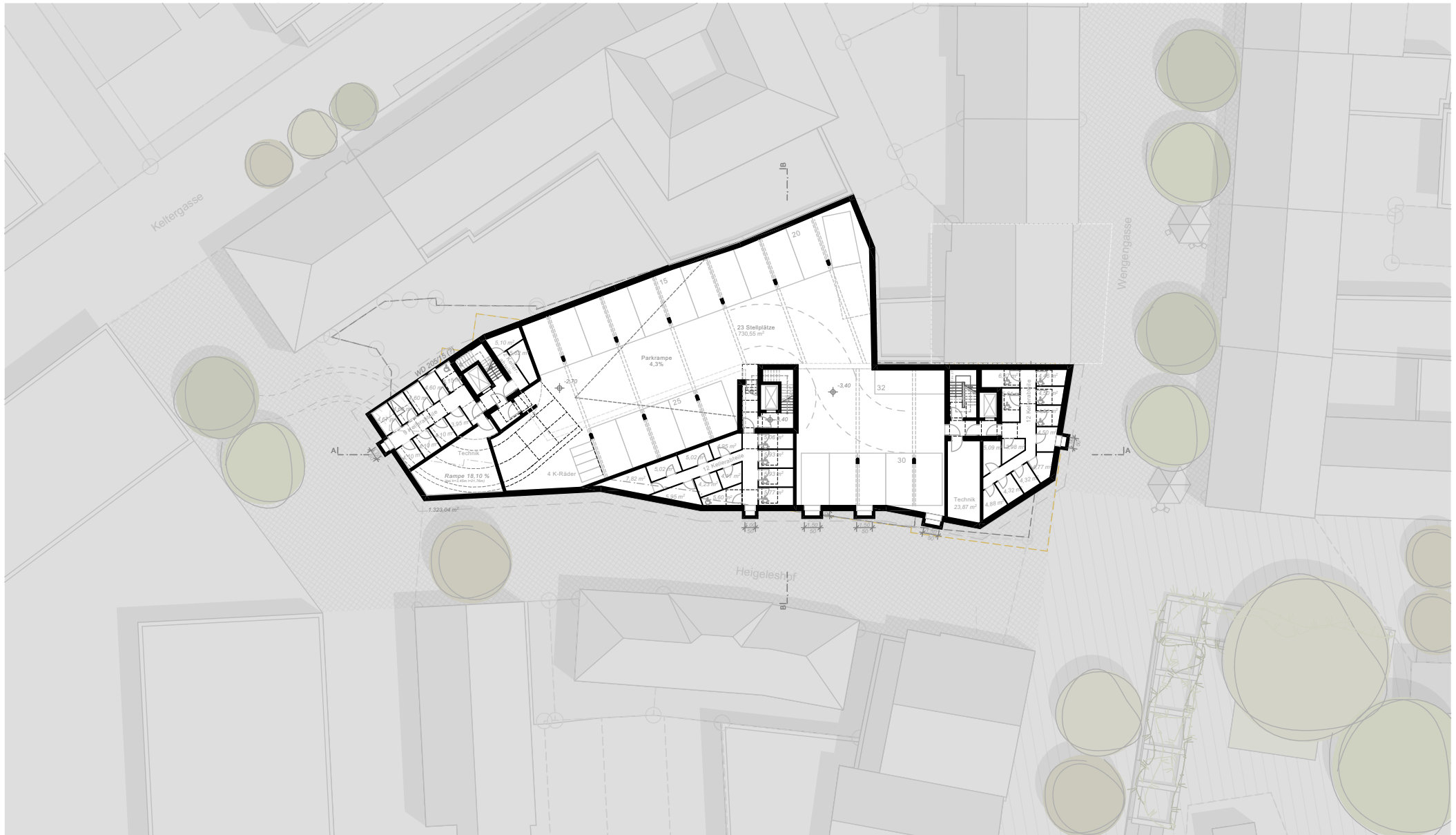
Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | UG | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | Ansicht Süd | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | Ansicht Nord | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | Ansicht Ost | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



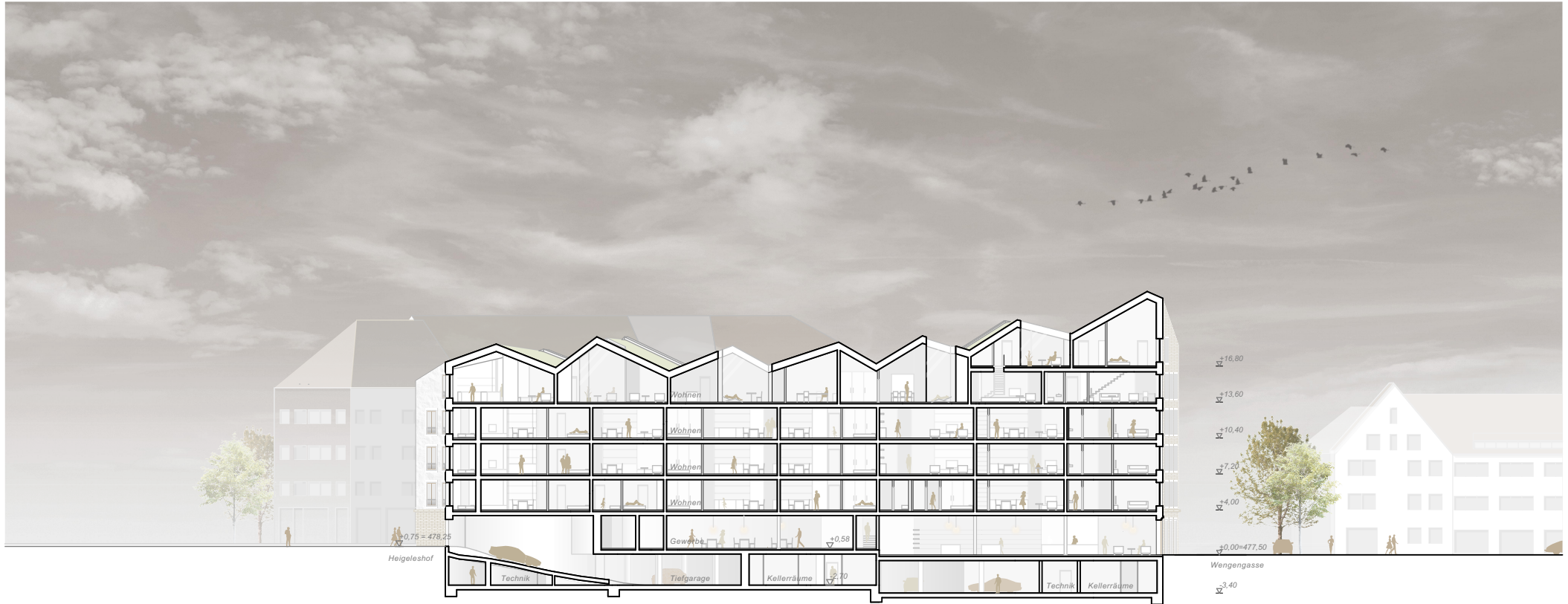
**munk**

BAUEN & WOHNEN

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | Schnitt längs | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



**munk**

BAUEN & WOHNEN



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeleshof Nord"

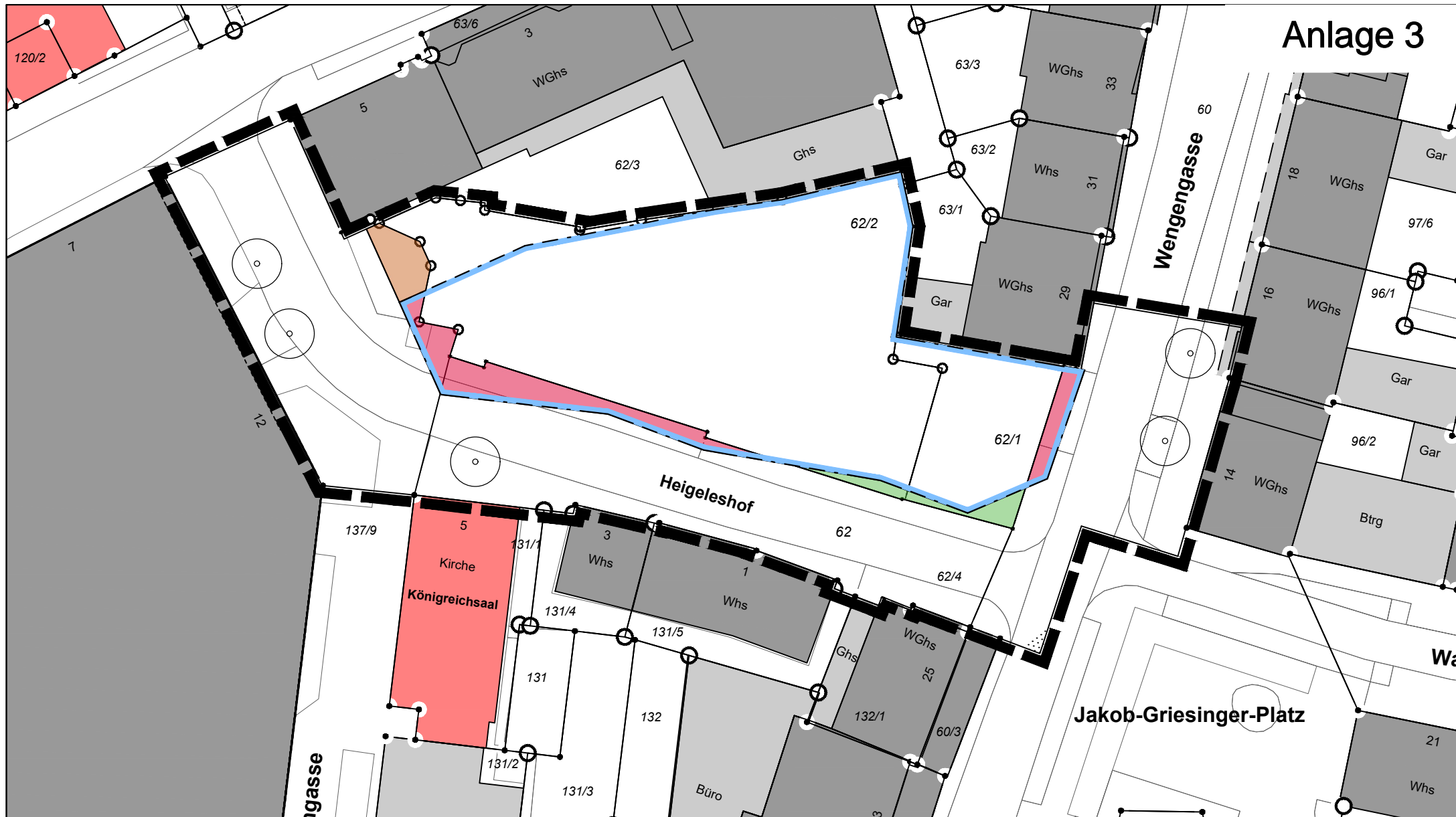
Vorhaben- und Erschließungspläne | 03.03.23 | Schnitt quer | M 1:500

Braunger Wörtz  
Architekten



**munk**

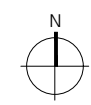
BAUEN & WOHNEN



- Räumlicher Geltungsbereich  
Bebauungsplan 110.5 - 107
- Baugrenze
- Von Vorhabenträgerin zu erwerbende  
Grundstücksfläche 111 m<sup>2</sup>
- Von Vorhabenträgerin zu erwerbende  
Grundstücksfläche 28 m<sup>2</sup>
- Von Vorhabenträgerin an die Stadt zu  
übertragende Grundstücksflächen 23 m<sup>2</sup>

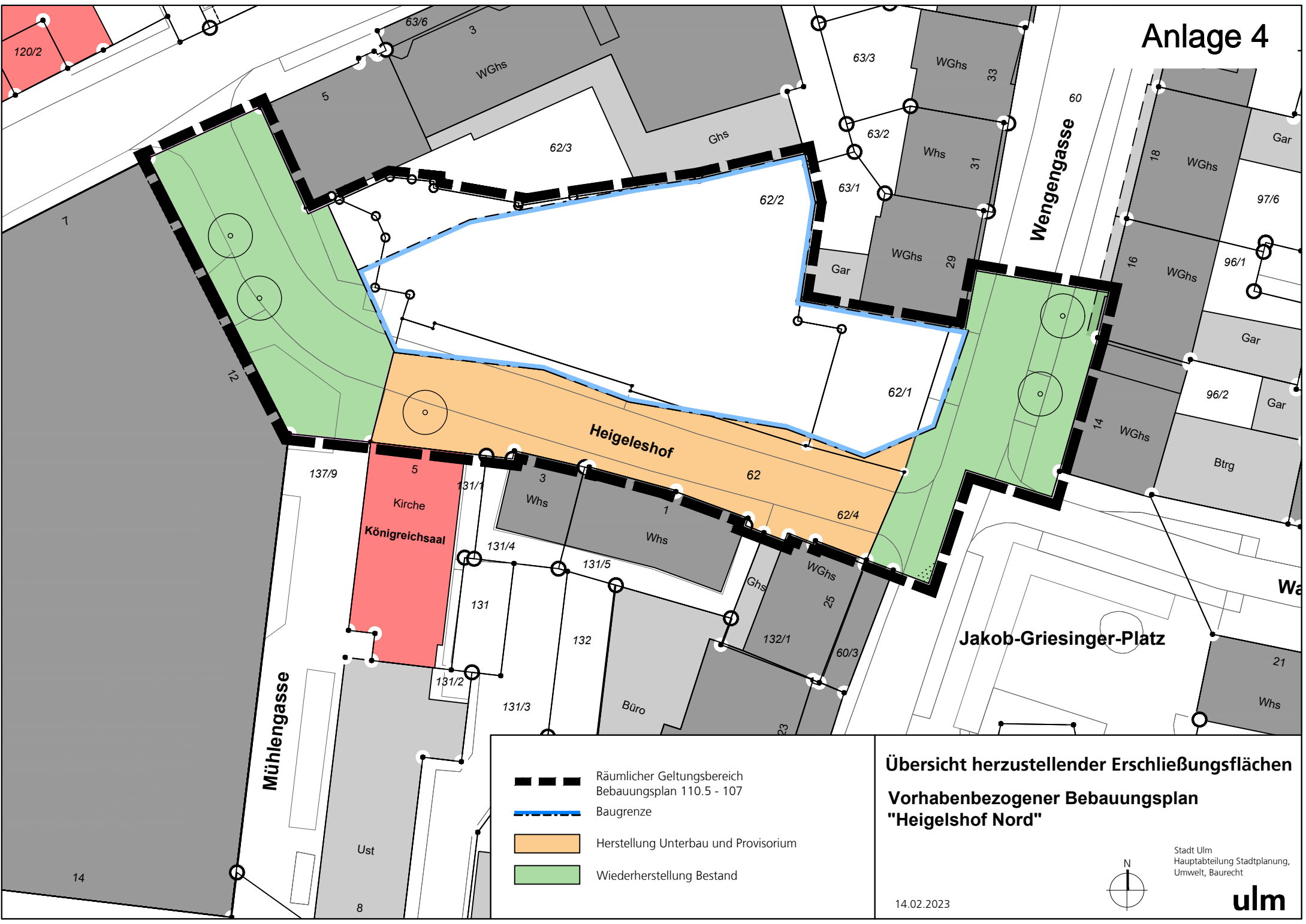
## Grunderwerbsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heigeshof Nord"

14.03.2023



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht





	Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan 110.5 - 107
	Baugrenze
	Herstellung Unterbau und Provisorium
	Wiederherstellung Bestand

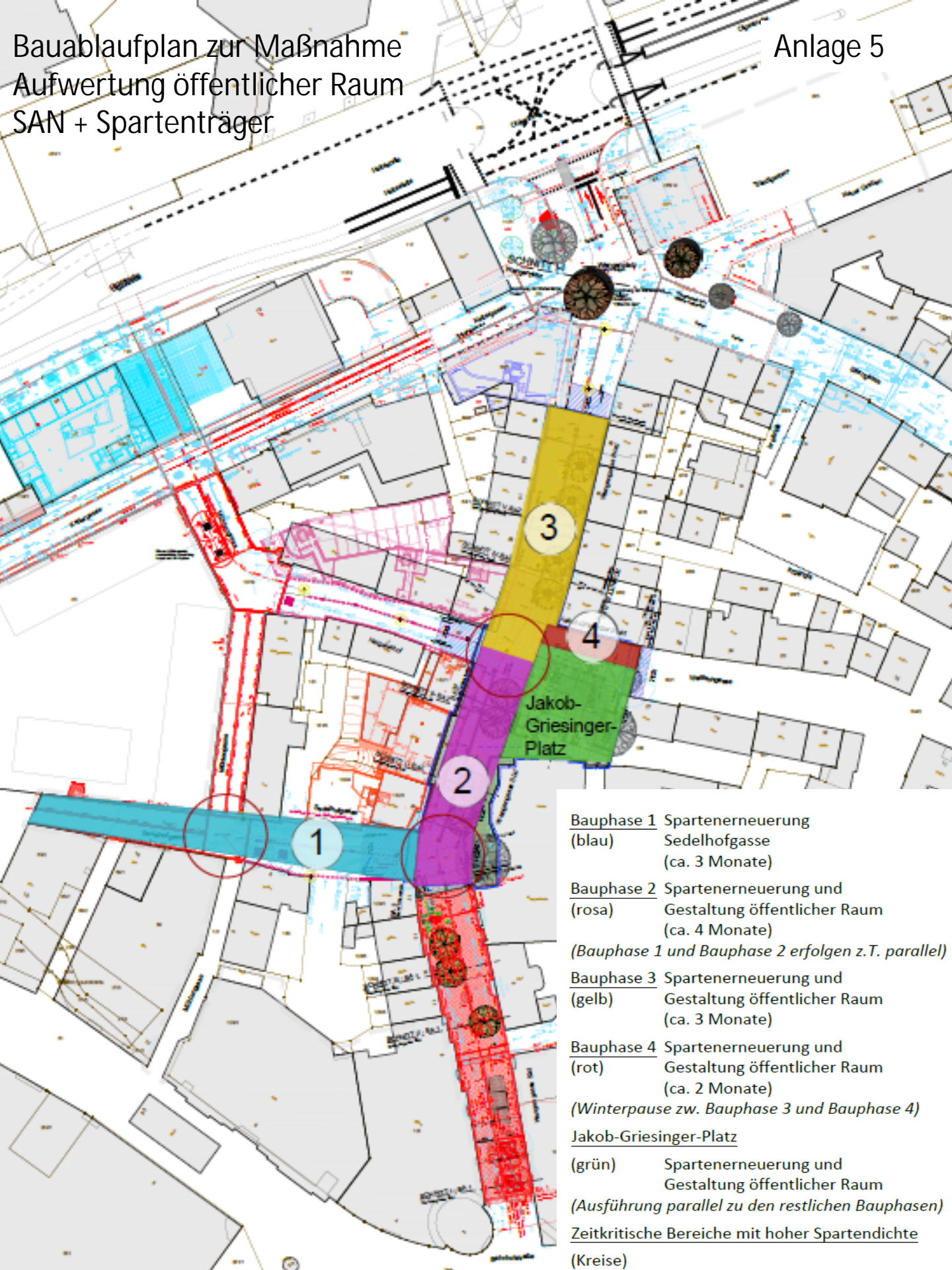
**Übersicht herzustellender Erschließungsflächen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Heigelshof Nord"**

14.02.2023

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

**ulm**

Bauablaufplan zur Maßnahme  
 Aufwertung öffentlicher Raum  
 SAN + Spartenträger



- Bauphase 1** Spartenerneuerung  
 (blau) Sedelhofgasse  
 (ca. 3 Monate)
- Bauphase 2** Spartenerneuerung und  
 (rosa) Gestaltung öffentlicher Raum  
 (ca. 4 Monate)  
*(Bauphase 1 und Bauphase 2 erfolgen z.T. parallel)*
- Bauphase 3** Spartenerneuerung und  
 (gelb) Gestaltung öffentlicher Raum  
 (ca. 3 Monate)
- Bauphase 4** Spartenerneuerung und  
 (rot) Gestaltung öffentlicher Raum  
 (ca. 2 Monate)  
*(Winterpause zw. Bauphase 3 und Bauphase 4)*
- Jakob-Griesinger-Platz**  
 (grün) Spartenerneuerung und  
 Gestaltung öffentlicher Raum  
*(Ausführung parallel zu den restlichen Bauphasen)*
- Zeitkritische Bereiche mit hoher Spartendichte**  
 (Kreise)