

Planbereich	Plan Nr.
147	28

Stadt Ulm Weststadt

Bebauungsplan

"Moltkestraße 20"

Begründung
zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 10.11.2015

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "Gemeinbedarfsfläche für Sport" gem. § 5 II Nr. 5 BauGB dar. Er soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplans angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan mit der zukünftigen Gebietsfestsetzung "Mischgebiet" stellt eine Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Nutzungssituation der Umgebungsbebauung dar und ist demnach aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Angaben zum Bestand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert:

Bebauungsplan Nr. 147/21 "Magirusstr.-Sedanstr.-Moltkestr.", in Kraft getreten am 02.05.1986

Bebauungsplan Nr.147/23 "Moltkestraße (Sporthalle-Kindertagesstätte)", in Kraft getreten am 09.11.1993

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb folgender Grundstücke:

Teilbereiche der Flurstücke Flst.Nr.1699 und Flst.Nr. 1695/9 (Moltkestraße) der Gemarkung Ulm, Weststadt. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.280 m².

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

3. Anlass und Ziel der Planung

In der Ulmer Weststadt findet seit mehr als 20 Jahren ein intensiver Umstrukturierungsprozess statt. Vom Industriestandort mit großen produzierenden Gewerbeeinheiten wandelt sich der Stadtteil immer mehr zum gefragten Dienstleistungs- und vor allem Wohnstandort. Der Planungsgriff der geplanten Bebauung in der Moltkestraße 20 liegt im Sanierungsgebiet Weststadt II und dort im Schwerpunktbereich der öffentlichen Einrichtungen, die in den letzten Jahren sukzessive saniert und aufgewertet wurden.

Das Westbad wurde renoviert, die Kindertagesstätte erweitert, die Sporthalle ergänzt und modernisiert und das Weststadthaus als Begegnungsstätte neu errichtet. Nicht zuletzt die Umgestaltung des Weststadtparks und die Neuanlage des Agnes-Schultheiß-Platzes zeugen von der Qualität des Stadtteilzentrums und decken viele Belange des Sozialraums West ab. Als weiterer Baustein zur Entwicklung des Angebots soll der vorhandene Parkplatz mit einem fünfgeschossigen Gebäude überbaut werden, das zum Teil städtische Dienstleistungen beherbergt und in den oberen Geschossen Wohnungen anbietet. Da die Flüchtlingsunterbringung ein derzeit drängendes Problem darstellt, werden diese ca. 24 Wohnungen auf unbestimmte Zeit als Folgeunterbringung für anerkannte Flüchtlinge genutzt werden.

Die Umgebungsbebauung rund um den Weststadtpark ist durch Wohnen geprägt. Direkt östlich der Moltkestraße erstreckt sich als geschlossener Block ein großer Gewerbebetrieb, der mit einem 5- bis 7-geschossigen Parkhaus zur Moltkestraße abschließt. Dieser Raumkante wird als städtebauliches Pendant das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus gegenübergestellt, das sowohl von der Höhenentwicklung als auch von der Nutzungsstruktur eine vermittelnde Haltung einnimmt. Städtebauliches Ziel ist neben der Schaffung einer wirksamen Raumkante entlang der westlichen Moltkestraße die bauliche Einfassung des Agnes-Schultheiß-Platzes und die Belebung des Quartiers durch die öffentliche Nutzung.

4. Neugestaltung des Plangebietes

4.1 Vorbereitende Maßnahmen

Folgende durch die Maßnahme notwendigen Veränderungen sind im direkten Umfeld zu beachten und vor Beginn der Hochbaumaßnahme umzusetzen:

- **Notbrunnen:**

Innerhalb des Baufeldes liegt ein Notbrunnen des Bundeskatastrophenschutzes, der im Notfall die Bevölkerung der Weststadt mit sauberem Trinkwasser versorgen soll. Außerdem bezieht das Westbad daraus sein Frischwasser. Da beide Funktionen ohne Unterbrechung weiterhin aufrecht erhalten bleiben müssen, wird ein neuer Notbrunnen südlich des Westbads an der Moltkestraße gebaut und nimmt den Betrieb auf, bevor der alte Brunnen verschlossen wird und mit der Baumaßnahme begonnen werden kann.

- **Stellplätze:**

Als Ersatz für die wegfallenden ca. 49 Stellplätze des Parkplatzes werden ca. 39 Senkrechtparker entlang der westlichen Moltkestraße errichtet. Außerdem werden ca. 10 Stellplätze in der neu zu errichtenden Tiefgarage per Baulast für die öffentlichen Einrichtungen gesichert. Zur Kompensierung der wegfallenden Längsparkmöglichkeiten entlang der südlichen Moltkestraße wurden bereits im Vorfeld Längsparkplätze entlang der nördlichen Moltkestraße eingerichtet. Es wird sichergestellt, dass die bislang vorhandenen Stellplätze ohne Verlust ersetzt werden können.

- **Erschließungsrampe am Westbad:**

Durch die Neubebauung wird in die jetzige Rampenanlage zum Westbad baulich eingegriffen, sodass diese vor Baubeginn verlegt werden muss. In diesem Zug wird die komplette Zugangssituation zum Westbad neu gestaltet und in die zukünftige Gesamtplanung integriert.

4.2 Neubebauung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die von der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) zu erstellende Bebauung soll die Erweiterung des zentralen Standorts im Sozialraum West fördern. In einer von der UWS durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Ulmer Architekturbüros Obermeier/Traub zur weiteren Beauftragung ausgewählt. Diese Planung wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt und verfolgt folgende Zielvorstellungen:

- gemischtes **Nutzungsspektrum:**
Dienstleistung für Mitarbeiter des Fachbereichs Bildung und Soziales,
ca. 440 m² Nettонutzfläche.
ca. 24 Wohneinheiten in gemischten Wohnungsgrößen, kompakte Grundrisse, teilweise Laubengangerschließung. Diese dienen auf nicht absehbare Zeit der Anschlussunterbringung anerkannter Flüchtlinge.
- Bildung einer wirksamen **Raumkante** zum Agnes-Schultheiß-Platz und zur Moltkestraße. Der fünfgeschossige Baukörper führt die vorhandene Raumkante des Westbades fort und schließt die durch den Parkplatz vorhandene bauliche Lücke. Das großzügig verglaste Erdgeschoss bietet kommunikative Transparenz. Der zurückgesetzte Eingangsbereich schafft ein großzügiges Entrée und nimmt Bezug auf zum anschließenden Agnes-Schultheiß-Platz.
- Unterbringung der **notwendigen Stellplätze** in einer Tiefgarage. Überzählige Stellplätze in der TG werden über Baulast gesichert für die umgebenden öffentlichen Einrichtungen.
- Herstellung eines **Fußgängerbereiches** und Erhalt der Sichtachse vom neu gestalteten

Agnes-Schultheiß-Platz zum Westbad. Dieser Bereich befindet sich auf der Tiefgarage, die überfahrbar ausgeführt wird. Diese Fläche bleibt im Eigentum der Stadt, das Unterbaurecht für die Tiefgarage wird zwischen dem Liegenschaftsamt und der UWS vertraglich geregelt.

4.3 Arrondierende Massnahmen

Zur Vervollständigung des Gesamtkonzeptes "Sozialraum West" sind weitere Ergänzungen notwendig:

- Die geplante Aufwertung der Zugangssituation zum Westbad als kleine **Platzsituation** in Verbindung mit der Wegeachse zum Agnes-Schultheiß-Platz dient einer verbesserten Auffindbarkeit und Orientierung. Die Freianlagen der Neubebauung und der Zugang zum Westbad sollen in Anlehnung an den Agnes-Schultheiß-Platz neu gestaltet werden, die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden und die Wartezeit der Schüler durch entsprechende Möblierung angenehm gestaltet werden.
- **Haltemöglichkeit** am Westbadplatz für Schulbusse, Hol- und Bring-Verkehr. Der intensive Schulbusverkehr, insbesondere an den Vormittagen, wird durch die Platzsituation am Westbad erleichtert. Dort ergibt sich eine Haltemöglichkeit für Busse, die ein sicheres Zu- und Aussteigen der Kinder ermöglicht und auch bei kurzem Warten der Busse keine Behinderungen für den ruhenden und fließenden Verkehr mit sich bringt.
- Ersatz von ca. 5 entfallenden Platanen und einem Ahornbaum durch eine **Baumreihe** entlang der westlichen Moltkestraße. Die neu zu pflanzenden Bäume sind im Duktus der auf der anderen Straßenseite gepflanzten Bäume zu setzen, sodass die Moltkestraße mittelfristig einen stadträumlich prägenden Alleecharakter erhält. Die Baumart wird von der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, vorgegeben.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets im durch Wohnen und Dienstleistung geprägten Quartier und vermittelt zu den öffentlichen Nutzungen im Bereich des Weststadtparks.

Zum Schutz der Wohnbebauung werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Die in der Nachbarschaft bestehenden, bestandsgeschützten gewerblichen Einheiten sind von Wohngebäuden umgeben und müssen daher bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen. Es besteht kein absehbarer Konflikt mit der Neubaukonzeption, insbesondere da mit nicht störendem Gewerbe/Dienstleistung auch von ihr selbst keine erhöhten Emissionen ausgehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GF), die Geschossigkeit und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird für den gesamten Mischgebietsbereich auf den Wert von 970 m² festgelegt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung des angestrebten dichten Geschosswohnungsbaus durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss (inklusive Kellerräumen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 1670 m² überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass die Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Wohnbebauung errichtet werden

kann.

Der zu bebauende Bereich wurde bislang nicht als Grundstück herausgelöst, eine Definition der Grundflächen- und Geschossflächenzahl bezogen auf die Grundstücksgröße ist daher nicht möglich. Städtebaulich ist es zudem erwünscht, die Flächen rund um den Neubau öffentlich zugänglich zu gestalten und im Eigentum der Stadt zu belassen, somit auch die Fläche, die mit der Tiefgarage unterbaut wird, nicht als private Grünfläche zu nutzen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt das aufgehende Gebäude als eigenes Grundstück geführt werden, wäre somit eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 die Folge. Die festgesetzte Grundfläche hingegen ist unabhängig von beliebigen Grundstückszuschnitten bindend. Sie spiegelt das Ergebnis städtebaulicher Überlegungen und des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung wieder und wurde unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

Die Umgebung ist von einer innenstädtischen Dichte in vergleichbarer Höhe geprägt. Die Neuplanung reiht sich in das klassische Gefüge des Bauens direkt an der Straßenkante ein und weist hohe städtebauliche, freiraumplanerische und nutzerische Qualitäten auf. Straßenräumlich bedeutsam ist das gegenüberliegende Parkhaus mit bis zu 7 Geschossen, dem somit das bislang fehlende Pendant gegenübergestellt wird. Die Neubebauung vermittelt künftig zwischen dieser großen Baumasse im Osten und den niedrigen öffentlichen Nutzungseinheiten zum Westpark hin. Im Sinne des § 17 (2) BauNVO wird die städtebauliche Konzeption den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht. Das Gebäude ist umschlossen von öffentlich genutzten Räumen, die Orientierung der Wohnbereiche ist nach Westen zum Westpark hin und der Moltkestraße abgewandt ausgerichtet. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben. Die Positionierung des Gebäudes an exponierter öffentlicher Stelle wird durch die zentrale Lage, die direkte Anbindung an den ÖPNV, die öffentlichen Einrichtungen und nicht zuletzt durch die Lage direkt am Weststadtpark mehr als kompensiert. Auf einen Spielplatz auf eigenem Grundstück kann deshalb verzichtet werden.

Bedürfnisse des Verkehrs stehen der angestrebten Dichte nicht entgegen, da die Parkierung im Sinne der Vermeidung einer Belastung der privaten und öffentlichen Freibereiche in einer Tiefgarage untergebracht wird. Die Tiefgarage hat mit ca. 42 Stellplätzen einen Überhang von ca. 10 Stellplätzen zu den baurechtlich notwendigen für dieses Vorhaben. Diese Stellplätze werden per Baulast den umgebenden öffentlichen Nutzungen zugeordnet, da durch die Überbauung des vorhandenen Parkplatzes ca. 49 Stellplätze entfallen, die entlang der Moltkestraße mit ca. 39 Stellplätzen nicht komplett nachgewiesen werden können.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen.

Die Gebäudehöhen werden für das 5-geschossige Wohngebäude auf max. 500.50 m ü. NN (16.50 m), für die eingeschossige Büronutzung auf 488.50 m ü. NN (4.50 m) und für die Oberkante des Garagengeschosses auf max. 484.00 m ü. NN (0.00 m, ca. OK Gehweg) festgelegt. Die Geschossigkeit des Hauptbaukörpers wird entsprechend der Umgebungsbebauung festgelegt auf max. 5 Vollgeschosse.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Bauweise mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dies wird als städtebaulich vertretbar erachtet, da die Überschreitung dieser maximal zulässigen Länge nur ca. 0,5 m beträgt.

Zudem ist nach allen Seiten eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände zulässig. Das Gebäude kann bis zu den Baulinien / Baugrenzen errichtet und mit offenen Fassaden versehen werden, die Abstandsflächen können entsprechend dieser planungsrechtlichen Vorgaben reduziert werden. Dies dient dem städtebaulichen Ziel zur Schaffung klarer und attraktiver Raumkanten. Die angrenzenden Flächen und Gebäude beinhalten öffentlich genutzte Einrichtungen, eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist somit nicht absehbar. Belange der Privatsphäre sind gewahrt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert,

sowohl für die nachbarlichen Einrichtungen als auch für die neu zu errichtenden Einheiten. Die Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss der Neubebauung ist eine zentrale Einrichtung des Sozialraums West, mit dieser städtisch dichten Geste sollen Offenheit und Transparenz signalisiert und Hemmschwellen abgebaut werden.

5.4 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist über die bestehende Verkehrsfläche der Moltkestraße erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von der Moltkestraße aus.

Die durch die Maßnahme wegfallenden ca. 49 Stellplätze des vorhandenen Parkplatzes werden durch ca. 39 Senkrechtparker entlang der westlichen Moltkestraße ersetzt. Die noch nachzuweisenden ca. 10 Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Eine großzügige Verbindungsachse verbindet das Westbad mit dem Agnes-Schultheiß-Platz optisch und fußläufig und stellt eine Wege-Platz-Abwicklung her.

Die Moltkestraße kann sowohl den ruhenden als auch den fließenden Verkehr aufnehmen, das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Maßnahme nicht merklich erhöhen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Ersatz der wegfallenden ca. 5 Platanen und eines Ahornbaums durch Neupflanzung von 9 hochstämmigen Straßenbäumen entlang der Moltkestraße. Die auf der östlichen Straßenseite bereits gepflanzte Ahornbaumreihe soll zu einer Allee komplettiert werden. Die Baumart ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, abzustimmen. Möglich sind z.B. Säulenhainbuche (wie im Bestand) oder Säulenhainbuche, robuste Stadtbaumarten mit schnellem Wachstum und wenig Ausladung.
- 3 bereits gepflanzte Amberbäume im Süden der Moltkestraße sind abgängig und müssen ersetzt werden. Nach Herstellung des Notbrunnens in diesem Bereich ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, die Baumart für diesen Bereich festzulegen.
- Die Überdeckungshöhe der Tiefgarage von 40 cm bietet genügend Aufbauhöhe für wasserdurchlässige Beläge und ausreichend Substrathöhe für mögliche Pflanzungen. Der zu erbringende, qualifizierte Freiflächengestaltungsplan umfasst auch die Freibereiche über der Tiefgarage. Die endgültige Ausführung ist somit noch unklar, es sollen aber alle Optionen offengehalten werden. Zudem ist im Sinne der Nachhaltigkeit ein versickerungsfähiger Untergrund erforderlich, um eine zeitverzögerte Einleitung überschüssigen Regenwassers zu gewährleisten.
- Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm auf den Dächern des aufgehenden Gebäudes ermöglicht extensive Begrünung und Regenwasserrückhaltung ohne statisches Erfordernis.
- Forderung eines mit der Stadt abgestimmten, qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes spätestens zu Baubeginn.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.280 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt mit der vornehmlichen Zielsetzung, die möglicherweise in den vorhandenen großkronigen Bäumen oder in den Hecken brütenden Vogelarten und in Baumhöhlen vorkommenden Fledermausarten zu ermitteln (s. Anlage 7). Durch die geplante Umgestaltung des Westbad- Parkplatzes ergeben sich bei der Berücksichtigung der obligatorischen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Art. 12 FFH-RL. Die lokalen Populationen der wenigen möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden, streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten und ihre Lebensstätten sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage, Nutzung und Vorbelastungen bzw. vorhandenen Störungen sind weitere, besonders geschützte Arten im Bereich des B-Planbereiches und auch außerhalb des unmittelbaren Umgriffs kaum zu erwarten. Es liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines nach § 15 zulässigen Eingriffs kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Für die ca. 5 zu entfernende Platanen und den Ahornbaum soll Ausgleich geschaffen werden als Baumreihe entlang der westlichen Moltkestraße.

5.7 Emissionen / Immisionen

Von der zukünftigen Bebauung mit gewerblicher Nutzung und Wohnen gehen keine relevanten Emissionen aus.

Die benachbarte gewerbliche Nutzung befindet sich bereits mitten im bebauten und mit Wohnnutzung durchsetzten Gebiet, die dafür erforderlichen Richtlinien werden eingehalten.

Die Moltkestraße ist eine innerstädtische Erschließungsstraße ohne überörtliche Bedeutung. Das Verkehrsaufkommen wird für innerstädtische Wohnnutzung als vertretbar erachtet, ebenso wie die Emissionen des gegenüberliegenden Parkhauses. Die Grundrisse reagieren aktiv auf die vorhandene Situation, die meisten Wohn- und Aufenthaltsräume werden der Straße abgewandt nach Westen orientiert. Zusätzlich ist die Ostassade zur Moltkestraße hin fast durchgängig mit einem vorgeschalteten Laubengang bzw. dem Treppenhaus belegt, die Erschließung dient somit als Lärmpuffer zu den dahinterliegenden Räumen.

Die umgebenden öffentlichen Nutzungen sind mit der Wohnnutzung vereinbar und überschreiten die zulässigen Werte nicht.

Aus den genannten Gründen wird auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens verzichtet.

5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert. Eine im Plangebiet liegende Wasserleitung und eine Telekomleitung für die dahinter liegende Kindertagesstätte muss bauseits verlegt werden. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Abstandsflächen, die Dachgestaltung, die Nutzung regenerativer Energien und für die Freiflächengestaltung bestimmt.

6. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.280 m ²	(100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 1.090 m ²	(25,5 %)
Mischgebiet Stellplätze	ca. 600 m ²	(14,0 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 670 m ²	(15,6 %)
Fußgängerbereich, Gehweg- und Radweg	ca. 1.920 m ²	(44,9 %)

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Die unter 4.1 genannten "vorbereitenden Maßnahmen" und die unter 4.3 genannten "arrondierenden Maßnahmen" sind Aufgaben zur Baufeldfreimachung (Pkt. 4.1) bzw. Maßnahmen zum Erhalt der Funktionalität öffentlicher Einrichtungen (Pkt. 4.3) und somit von der Stadt durchzuführen. Die notwendigen Aufwendungen dafür werden derzeit eruiert.