

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	16.11.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 414/18

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 20" im Stadtteil Mitte  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie  
Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan Entwurf (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen Entwurf (Anlage 3)
  - 1 Begründung Entwurf (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf,  
Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH (Anlage 5.1-5.11)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten  
Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6.1-6.6)
  - 1 Auszug aus städtebaulichem Rahmenplan „Wengenviertel“ (Anlage 7)
  - 1 Vorschlag zur Anpassung Rahmenplan „Wengenviertel“ (Anlage 8)
  - 1 Verschattungsstudie zum Neubauvorhaben (Anlage 9)
  - 1 Artenschutzfachliche Stellungnahme (Bio-Büro Schreiber) (Anlage 10)

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Walfischgasse 20“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i.V. Kalupa

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Vorhaben**

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

#### **1.2. Sanierungsziele**

In seiner Sitzung am 09.10.2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen (vgl. GD 327/13). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ insbesondere die nachstehenden allgemeinen Sanierungsziele verfolgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Rechtsgrundlagen**

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

## **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

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

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

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

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

#### **5. Bebauungsplanverfahren**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.6/52 vom 27.07.1953. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die angrenzenden Verkehrsflächen, die teilweise ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen, überlagern die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6 / 51 vom 15.05.1952 und Nr. 110.6 / 103 vom 25.06.2015.

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

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

#### **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2016 (siehe GD 321/16)
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt der Stadt Ulm Nr. 40 vom 06.10.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.10.2016 bis einschließlich 31.10.2016.

#### **7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

##### **7.1. Private Stellungnahmen**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Folgende 6 Einwendungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH (SWU)

- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die Stellungnahmen der Leitungsträger Telekom und EBU, des Polizeipräsidiums Ulm und des RP Freiburg sind weitestgehend nachrichtlicher Natur und haben keinen Einfluss auf die Planung.

Die Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Unterbringung der Hausanschlusseinrichtung für Strom, Erdgas und Trinkwasser nicht der DIN 18012 entspricht und deshalb nicht zulässig ist.

Das Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme auf die Lage des Vorhabens in der spätmittelalterlichen Stadt hin. Aufgrund der Annahme, dass sich unter dem gegenwärtigen Bodenbelag noch Teile der archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG befinden, bittet das LAD um die Übernahme von Hinweisen zu Nebenbestimmungen. Mit diesen ist bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals für ein eventuelles Einzelvorhaben im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens zu rechnen.

Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

- Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans bezüglich des Raumes für die Hausanschlusseinrichtung entsprechend der DIN 18012.
- Ergänzender Hinweis zur Denkmalpflege mit Verweis auf Nebenbestimmungen.

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. Ausgangslage**

Die bisherige Planung (siehe GD 321/16) sah vor, den Bestandsbau entlang der Walfischgasse von bisher drei auf fünf Vollgeschosse aufzustocken sowie die Grundrisse und Fassaden neu zu gestalten. Im nördlichen Grundstücksbereich war darüber hinaus die Weiterentwicklung des bestehenden eingeschossigen Nebengebäudes zu einem zweiten Baukörper mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Hierfür wären auf dem flachen Lagergebäude zwei neue Vollgeschosse entstanden, die zur Belichtung und Gebäudegliederung zur westlichen Grundstücksgrenze hin einen Lichthof ausgespart hätten. Die Erschließung des nördlichen Baukörpers hätte über das Treppenhaus des Hauptgebäudes erfolgen sollen.

Nach umfassender städtebaulicher wie architektonischer Auseinandersetzung mit dem Rahmenplan und der bestehenden Bebauung wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein vom städtebaulichen Rahmenplan abweichender Baukörper entwickelt.

## 8.2. Neubebauung

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

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

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

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

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

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

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

## 8.3. Verschattung

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 305 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

## **8.5. Artenschutz**

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

## **9. Änderungen am Bebauungsplan**

Zum Auslegungsbeschluss wurde der Bebauungsplan auf das überarbeitete Vorhaben angepasst. Im Vergleich zum Planstand (Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) des Aufstellungsbeschlusses (siehe GD 321/16) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- neuer, durchgesteckter Baukörper mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe und Verbindungsbau mit Flachdach (siehe Neubebauung 8.2);
- Ausweitung des Geltungsbereichs um Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen der Walfischgasse und des Irrgängles;
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- Ergänzung der sonstigen Festsetzungen um die um 90° gedrehte Firstrichtung des neuen Baukörpers;
- Ergänzung der Hinweise zur Denkmalpflege;
- Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans bezüglich des Raumes für die Hausanschlusseinrichtung entsprechend der DIN 18012;
- Aufnahme einer artenschutzfachlichen Stellungnahme.

## **10. Kosten**

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

## **11. Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 16.11.2018 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 16.11.2018 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.