

Anlage 4 zu GD 190/19

Planbereich	Plan Nr.
110.5	106

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19“

Entwurf

Begründung

Ulm, 17.06.2019

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten Stadtplaner PartGmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19“ wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet weist somit insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen auf. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ und ist Teil des Häuserblocks zwischen Wengengasse, Sedelhofgasse, Mühlengasse und Heigeleshof.

Das Plangebiet befindet sich im süd-östlichen Eck des Blockrands an der Kreuzung Sedelhofgasse - Wengengasse. Es ist mit dem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus Wengengasse 19, einem eingeschossigen Gewerbebau und überdachten Stellplätzen auf dem Grundstück Sedelhofgasse 4 überbaut.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt überwiegend über die südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Sedelhofgasse und Wengengasse. Die auf dem Grundstück Sedelhofgasse 4 vorhandenen 8 Stellplätze waren gewerblich vermietet und keinem der umliegenden Gebäude zugewiesen. Ansonsten ist innerhalb des Plangebietes ein Stellplatz im rückwärtigen Blockinnenhof vorhanden.

Die das Plangebiet umgebende Bestandsbebauung ist weitestgehend durch Gewerbenutzungen in den unteren und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Die Bebauung ist größtenteils in geschlossener Bauweise ohne seitliche Grenzabstände errichtet, hat drei bis fünf Vollgeschosse und ist überwiegend mit Satteldächern versehen. Östlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wengengasse die Wengenkirche. Westlich des Plangebietes ist das Umspannwerk „Heigeleshof“ der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH verortet.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die privaten Flurstücke Flst.Nrn. 132/3 und 132/4 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte sowie Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsflächen der Wengengasse (Flst.Nr. 60), der Sedelhofgasse (Flst.Nr. 137) und der öffentlichen Verkehrsfläche Flurstück Nr. 131/3.

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ und ist Teil des gleichnamigen städtebaulichen Rahmenplans, der Aussagen zur städtebaulichen Erneuerung des zentralen Quartiers trifft. Ziel des Rahmenplans ist es das Wengenviertel durch Aufstockung der Bestandsgebäude oder Neubauten innenstadtgerecht weiterzuentwickeln. Hierdurch sollen das Stadtbild verbessert, die Wohnnutzung gestärkt, das Wohnraumangebot ausgebaut und die Wohnqualität erhöht werden.

Die Eigentümerin der beiden Flurstücke beabsichtigt das Bestandsgebäude Wengengasse 19 und das angrenzende, mit Nebenanlagen bebaute Grundstück Sedelhofgasse 4 entsprechend den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans weiterzuentwickeln.

Die Planung sieht vor, das Gebäude entlang der Wengengasse aufzustocken und entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans in Richtung Wengengasse zu erweitern. Hierfür werden Teile der angrenzenden Gehwegflächen mittels Arkaden überbaut. Ziel des Vorhabens ist es, zusätzlichen, attraktiven Wohnraum zu schaffen und durch ergänzende Gewerbeflächen die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Quartier zu stärken. Gleichzeitig soll der breite Straßenquerschnitt der Wengengasse durch die vorgezogene Gebäudeflucht gemäß den Vorgaben des Rahmenplans auf ein altstadttypisches Maß zurückgeführt werden.

Das westlich angrenzende, bisher untergenutzte Grundstück Sedelhofgasse 4 soll mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus überbaut werden, das direkt an den weiterentwickelten Bestandsbau angrenzt, über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen wird und sich in Kubatur und Gestaltung an diesem orientiert.

Die Planung verfolgt das Ziel durch die neue Außenwirkung der beiden Baukörper einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes innerhalb des Wengenviertels zu leisten. Hierfür führen die Baukörper das Maß der angrenzenden Gebäude der Wengengasse 21-25 fort und schaffen eine neue stadträumliche Arrondierung des Kreuzungsbereichs Wengengasse - Sedelhofgasse.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/ 64 vom 27.12.1960 und Nr. 110.5/ 81 vom 18.03.1976. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der einfachen 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. 642 m². Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

4. Übergeordnete Planungsziele

In seiner Sitzung am 09.10.2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen (vgl. GD 327/13).

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

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebots, Erhöhung der Wohnqualität,
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels durch Aufstockung und Neubau,
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich,
- Stärkung der Quartiersmitte um die Wengenkirche,
- Erhöhung der Qualität des Öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt),
- Verbesserung des Stadtbildes,
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen Sedelhöfen und Stadtmitte bzw. Wengentor und Bahnhof-/Hirschstraße,
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Der im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entwickelte städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“ formuliert für den Baustein der Wengengasse folgende ergänzende Sanierungsziele:

- Rückführung des überbreiten Gassenquerschnitts auf ein altstadttypisches Maß,
- Fortsetzung der Arkaden auf der Westseite ausgehend vom Wengentorplatz bis zur Sedelhofgasse,
- Wiedereinführung der Giebelständigkeit im Bereich der westlichen Randbebauung und damit Abkehr vom Leitbild traufständiger Häuserzüge aus der Zeit des Wiederaufbaus.

Für die Flurstücke Nr. 132/3 und Nr. 132/4 sieht der städtebauliche Rahmenplan Baukörper mit vier in Erscheinung tretenden Geschossen vor, die giebelständig zur davorliegenden Erschließungsstraße stehen und im Bereich der Wengengasse mittels Arkaden nach vorne in den Straßenraum rücken.

Die vorliegende Planung und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen diese Sanierungsziele größtenteils auf und setzen sie innerhalb des Plangebietes um.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird vom Architekturbüro Erne und Schuler ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Baukörpers Wengengasse 19 und einen Neubau auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Sedelhofgasse 4 vor.

Im Bereich der Wengengasse 19 ist die Aufstockung des Gebäudes von bisher vier auf fünf Vollgeschosse bis zur Traufe vorgesehen. In Folge der steilen Dachneigung und der daraus resultierenden Grundfläche entsteht im 1. Dachgeschoss rechnerisch gemäß der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg ein weiteres Vollgeschoss. Das gegenüber den Vorgaben des Rahmenplans zusätzliche Geschoss ist die konsequente Fortführung der nördlich angrenzenden, bereits realisierten Aufstockungen der Wengengasse 21-25 und städtebaulich richtig. Die vom städtebaulichen Rahmenplan abweichende Firstrichtung resultiert aus den statischen Vorgaben des Bestandsgebäudes, die eine Giebeldrehung erschweren.

Im Zusammenhang mit der Aufstockung ist vorgesehen, den Baukörper der Wengengasse 19 in östlicher Richtung mittels eines Anbaus mit Flachdach zu erweitern und die angrenzenden Gehwegflächen entlang der Wengengasse zu überbauen. Die Begehbarkeit des auch weiterhin öffentlichen Gehwegs ist mittels einer Arkade im Erdgeschoss gegeben. Die für die Erweiterung des Erdgeschosses benötigten Flächen, die bisher als Gehwegflächen dienen und sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden, werden von der Vorhabenträgerin erworben.

Im Bereich der Sedelhofgasse 4 sieht die Planung den Abbruch der bestehenden überdachten Stellplatzflächen zugunsten eines neuen Wohn- und Geschäftshauses vor. Der Neubau wird sich in Kubatur und Gestaltung an dem unmittelbar angrenzenden Baukörper Wengengasse 19 orientieren und ebenfalls mit 5 Geschossen bis zur Traufe in Erscheinung treten. Das Satteldach des neuen Baukörpers ist traufständig zur Sedelhofgasse ausgerichtet. Im rückwärtigen Bereich des Baukörpers zum Blockinnenhof hin entsteht ein 5-geschossiger Gebäudeteil mit Flachdach. Auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der umgebenden Bebauungsstruktur (besondere örtliche Verhältnisse) ist im Bereich der Sedelhofgasse 4 auf der westlichen und nördlichen Fassadenseite eine Reduzierung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken notwendig. An der südöstlichen Gebäudekante überschreitet der neue Baukörper der Sedelhofgasse 4 die bestehende Grundstücksgrenze, um eine optimale bauliche Ausnutzung zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin wird die hierfür notwendige Fläche, die bisher als Gehwegfläche dient, von der Stadt Ulm erwerben.

Die beiden Baukörper werden über einen gemeinsamen Erschließungskern erschlossen, der zwischen den Baukörpern liegt und seinen Zugang in der Sedelhofgasse hat. Der Erschließungskern mit Flachdach bildet eine gliedernde Fuge zwischen den beiden Baukörpern.

Der Neubau der Sedelhofgasse 4 wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die 8 PKW-Stellplätze bereitstellt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die bereits bestehende Rampe des nördlich angrenzenden Grundstücks Wengengasse 21. Im nordwestlichen Teil überschreitet die Tiefgarage

die bestehende Grundstücksgrenze, um die geplanten 8 Stellplätze unterbringen zu können. Die hierfür benötigte Fläche des Flurstücks Nr. 131/3 wird mit einem Unterbaurecht versehen.

Entsprechend der Mischnutzung im umgebenden Quartier sind im EG sowie im 1. OG wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulässig. Im Erdgeschoss ist die gewerbliche Nutzung zwingend. Ab dem 2.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans weist das Plangebiet zukünftig insgesamt 22 Wohneinheiten auf. So werden die bestehenden 8 Wohneinheiten der Wengengasse 19 durch die Aufstockung um 4 weitere ergänzt. Im Neubau der Sedelhofgasse 4 entstehen 10 Wohneinheiten. In den Erdgeschossen der beiden Baukörper sind 2 Gewerbeeinheiten vorgesehen. Auf Grund der örtlichen Situation können 2 der notwendigen Stellplätze nicht hergestellt werden.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tankstellen.

Der mit dem festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wieder, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt ist.

Zur Gewährleistung des im besonderen Wohngebiet (WB) verfolgten Ziels, das innerstädtische Wohnen zu stärken, wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zwingend herzustellen sind. Die Wohnnutzung im Erdgeschoss wird hingegen als nicht zulässig festgesetzt. Somit sind im Bereich des Erdgeschosses ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Im 1. Obergeschoss sind alternativ Gewerbe- oder Wohnnutzungen möglich. Die hierdurch erzielte Nutzungsmischung orientiert sich an den Zielen des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“.

Die gemäß § 4a 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 sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 1,0 festgesetzt. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Einhergehend mit der Erhöhung der GRZ wird auch die gemäß § 17 BauNVO formulierte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtkomplex Wengenviertel.
- Bereits heute sind die Grundstücke Wengengasse 19 und Sedelhofgasse 4 mit Gebäuden und Erschließungsflächen vollständig bebaut/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 im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage im Blockrand und die 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 ebenfalls nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sowie Gebäudeoberkanten festgesetzt. Alle Höhen werden über Normal-Null (NN) festgesetzt. Auf Grund des abfallenden Straßenniveaus der Wengengasse und der Sedelhofgasse dient die bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Wengengasse 19 mit 477,09 m über NN als Bezugshöhe.

Die Traufhöhe wird bei beiden Baukörpern auf maximal 495,70 m über NN festgesetzt (entspricht einer Höhe von ca. 18,60 m über EFH). Die Firsthöhen der beiden Baukörper variieren auf Grund der unterschiedlichen Gebäudezuschnitte. Die Firsthöhe des Baukörpers Wengengasse 19 wird auf maximal 504,80 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 27,70 m über EFH) und die Firsthöhe des Baukörpers Sedelhofgasse 4 auf maximal 504,00 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 26,90 m über EFH) festgesetzt. Die Erschließungsfuge mit Flachdach zwischen den Baukörpern sowie der Gebäudeteil der Sedelhofgasse 4 in Richtung des rückwärtigen Innenhofs werden in ihrer Höhe auf eine Oberkante von maximal 494,75 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 17,65 m über EFH) und der Anbau der Wengengasse 19 in Richtung Wengengasse auf eine Oberkante von maximal 494,25 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 17,15 m über EFH) begrenzt.

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wird gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,2 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Auf Grund der geplanten steilen Dachneigungen von 54° beim Baukörper Sedelhofgasse 4 bzw. 52° beim Baukörper Wengengasse 19 und den daraus resultierenden Grundflächen ergibt sich bei beiden Baukörpern innerhalb des 1. Dachgeschosses ein weiteres Vollgeschoss.

6.3 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 und die anschließenden Verkehrsflächen anbauen darf. Im Bereich des Baukörpers Sedelhofgasse 4 ist auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse entlang der westlichen und nördlichen Fassade eine Reduzierung der in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen notwendig. Die Reduzierung der Abstandsflächen wird in den Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan geregelt.

Die vorgesehene geschlossene Bauweise entspricht der Bebauungsstruktur des Wengenviertels und gewährleistet das räumliche Einfügen der Baukörper in den umgebenden Bestand. Gleichzeitig werden trotz geschlossener Bauweise die Belange der Belichtung, Belüftung und des Brand-schutzes ausreichend berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Ergänzend zur allgemeinen Baugrenze wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine Überbauung der öffentlichen Fläche ab dem 1. Obergeschoss mittels einer zusätzlichen Baugrenze zugelassen. Die Baugrenzen wurden anhand der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Die Baufenster ermöglichen eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Unterbauung von Teilbereichen der Flurstücke Nr. 132/3, 132/4 und 131/3 durch eine Tiefgarage und Kellerräume, die über das Baufenster hinausragen, mittels einer Umgrenzung zugelassen.

6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der beiden Baukörper ist über die umliegenden Verkehrsflächen der Sedelhofgasse, der Wengengasse und der öffentlichen Verkehrsfläche Flurstück Nr. 131/3 im Blockinnenbereich gesichert.

Beim Gebäude Wengengasse 19 handelt es sich um ein Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung. Gemäß § 37 Abs. 3 LBO-BW wird deshalb von der Verpflichtung, für die zusätzlichen Wohneinheiten weitere Stellplätze zu errichten, abgesehen.

Der Baukörper Sedelhofgasse 4 wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Für die 10 Wohneinheiten der Sedelhofgasse 4 stehen 8 Stellplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage wird über die bestehende Rampe auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 132/2 erschlossen.

Zusätzlicher Stellplatzbedarf für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss kann finanziell abgelöst werden.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden. Auf Grund der Lage der bestehenden Leitungstrassen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben eventuell notwendige Anpassungen der Spartenverläufe nicht ausgeschlossen.

6.5 Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von circa 642 m² und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

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

Die Flurstücke sind bereits heute vollständig versiegelt oder bebaut und die bestehende Bebauung bis ins Dachgeschoss bewohnt. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch das Bio-Büro Schreiber mittels einer Begehung geprüft und ausgeschlossen.

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird festgesetzt, dass Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen sind.

6.6 Archäologische Denkmalpflege

Die Weiterentwicklung der Wengengasse 19 baut auf dem bereits vollunterkellerten Bestandsgebäude auf. Eingriffe in das Erdreich im Rahmen der Aufstockung und Erweiterung sind lediglich im Zusammenhang mit der Gründung der Arkaden zu erwarten. Das neue Wohn- und Geschäftshaus Sedelhofgasse 4 entsteht hingegen auf dem bisher nicht unterkellerten Flurstück 132/4. Besonders im Zusammenhang mit der neuen Tiefgarage unter dem Gebäude sind umfassende Eingriffe in das Erdreich zu erwarten.

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.

6.7 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit den Flurstücken Nr. 132/3 und 132/4 sind im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen nach § 11 des Bundes-Bodenschutzgesetzes erfasst.

6.8 Umspannwerk „Heigeleshof“ der SWU

Westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück Nr. 131/2 das Umspannwerk „Heigeleshof“ der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH. Da von der Nutzung des Umspannwerks Schallemissionen ausgehen können, wird durch einen Hinweis im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird an der westlichen und nördlichen Fassadenseite des Baukörpers Sedelhofgasse 4 eine Reduzierung der in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen festgesetzt. Entlang der westlichen Fassadenseite zum Flurstück Nr. 131/3 hin wird die Abstandsfläche von 0,2 auf 0,16 und entlang der nördlichen Fassadenseite zum Flurstück 132/2 hin auf 0,13 reduziert. Nach § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Reduzierung der Abstandsflächen ermöglicht, dass das Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung und entsprechend der angestrebten Bauungsstruktur bzw. baulichen Dichte im Wengenviertel umgesetzt werden kann. Die Ausrichtung der beiden Baukörper und die Lage im Blockrand gewährleisten eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht und tragen dafür Sorge, dass Gründe des Brandschutzes und nachbarliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus setzen die örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsanforderungen für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter fest. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden sowie der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 642 m ²	(100 %)
Besonderes Wohngebiet (WB)	ca. 480 m ²	(75 %)
Erschließungs- und Gehwegfläche	ca. 162 m ²	(25 %)

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.