



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.11.2019		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.12.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 376/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, (Architekturbüro Erne und Schuler, Ulm)	(Anlage 5.1-5.17)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1-6.10)
	1	Auszug aus dem Rahmenplan „Wengenviertel“	(Anlage 7)
	1	Vorschlag zur Anpassung des Rahmenplans „Wengenviertel“	(Anlage 8)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.11.2019 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 18.11.2019 hierzu festzulegen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, SAN, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Aufgrund der Initiative der Eigentümerin, ihr Grundstück Sedelhofgasse 4 (Flst.-Nr. 132/4) mittels eines Neubaus und ihr Grundstück Wengengasse 19 (Flst.-Nr. 132/3) mittels einer Aufstockung und Erweiterung des Bestandsgebäudes weiterzuentwickeln, ergibt sich die Chance, einen weiteren Baustein zur städtebaulichen Erneuerung des Wengenviertels zu realisieren. Das Vorhaben berücksichtigt die Sanierungsziele des „Wengenviertels“ und stellt im Sinne der städtebaulichen Erneuerung nach dem Vorhaben Wengengasse 21-25 bereits das zweite Vorhaben entlang der Wengengasse dar.

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 04.03.2016 besprochen. Im Nachgang ist die Planung grundlegend überarbeitet worden.

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, 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.

1.3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“

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. Das gegenüber den Vorgaben des Rahmenplans zusätzliche Geschoss ist die konsequente Fortführung der nördlich angrenzenden, bereits realisierten Aufstockungen der Wegengasse 21-25 und städtebaulich richtig. Die vom städtebaulichen Rahmenplan abweichende Firstrichtung beim Bestandsgebäude Wengengasse 19 resultiert aus den statischen Vorgaben des Bestandsgebäudes, die eine Giebeldrehung erschweren. Beim Neubau der Sedelhofgasse 4 ist ebenfalls eine vom Rahmenplan abweichende Firstrichtung geplant, da die giebelständige Ausrichtung des Baukörpers zur Sedelhofgasse hin auf Grund der Gebäudegeometrie bzw. großen Gebäudelänge einen im Vergleich zur umgebenden Bebauung unverhältnismäßig breiten und hohen Giebel erzeugen würde. Diese Abweichungen vom ursprünglichen städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 7) sind mit Blick auf die räumlich - gestalterischen Zielsetzungen gut vertretbar (Anlage 8). Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für die Gebäude Wengengasse 19 und Sedelhofgasse 4 den Rahmenplan anzupassen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 10, § 12 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die privaten Flurstücke Flst.-Nr. 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.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 110.5/ 64 vom 27.12.1960,
- Bebauungsplan Nr. 110.5/ 81 vom 18.03.1976.

5. Darstellungen 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.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 16.07.2019 (siehe GD 190/19).
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 20.07.2019.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

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.

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.

7.2. Geplante Neugestaltung

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 Wegengasse 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 in östlicher und südlicher Richtung, 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 und des eingeschossigen Gewerbebaus 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. Beim Neubau der Sedelhofgasse 4 ist daher ebenfalls eine vom Rahmenplan abweichende Firstrichtung geplant, da die giebelständige Ausrichtung des Baukörpers zur Sedelhofgasse hin auf Grund der Gebäudegeometrie bzw. großen Gebäudelänge einen im Vergleich zur umgebenden Bebauung unverhältnismäßig breiten und hohen Giebel erzeugen würde. 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 PKW-Stellplätze nicht hergestellt werden.

7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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 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.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt und formuliert folgende wesentliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) gemäß § 4a BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- 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 folgende Nutzungen:

- 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 oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 1,0

Gebäudehöhen werden differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile mittels Trauf- und Firsthöhen für Satteldächer und mittels Oberkanten für Flachdächer festgesetzt

Überbaubare Grundstücksfläche	wird festgesetzt mittels Baugrenzen und einer ergänzenden Baugrenze im östlichen Teil des Geltungsbereichs ab dem 1. Obergeschoss für eine Überbauung des öffentlichen Gehwegs
Bauweise	geschlossene Bauweise
Abstandsflächen	zu den westlich und nördlich angrenzenden Flurstücken sind reduzierte Abstandsflächen notwendig
Dachform	Dachform wird differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile als Sattel- oder Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind extensiv zu begrünen
Kfz- und Fahrradstellplätze	Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze)

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 17 BauNVO wird 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 Innenstadtquartier 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.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielsetzung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen, ist auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse entlang der westlichen und nördlichen Fassade eine Reduzierung der in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen notwendig. 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.

7.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

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.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende 10 Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt:

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt mit Schreiben vom 23.07.2019
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG) mit Schreiben vom 24.07.2019
- Polizeipräsidium Ulm mit Schreiben vom 26.07.2019
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen) mit Schreiben vom 14.08.2019
- Unitymedia BW GmbH mit Schreiben vom 21.08.2019
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 22.08.2019
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) mit Schreiben vom 26.08.2019
- Handwerkskammer Ulm mit Schreiben vom 26.08.2019
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU) mit Schreiben vom 26.08.2019
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 04.09.2019.

Die Leitungsträger EBU, FUG, Telekom, SWU und Unitymedia weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass sich im Plangebiet Leitungen/Hausanschlüsse befinden, die gegebenenfalls während der Bauphase geschützt oder auf Grund des Vorhabens umgelegt werden müssen. Die Vorhabenträgerin sichert eine frühzeitige Abstimmung zu und ist sich bewusst, dass die Kosten einer eventuell notwendigen Umlegung und Sicherung der Leitungen/Hausanschlüsse zu ihren Lasten gehen.

Das LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt weist darauf hin, dass von der Nutzung des Umspannwerks „Heigeleshof“ der SWU Schallemissionen ausgehen können und setzt voraus, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden. Von der Vorhabenträgerin wird zugesichert, dass die Schallschutzmaßnahmen ausreichend dimensioniert werden.

Das Polizeipräsidium gibt Hinweise aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt Ulm im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Stadt Ulm – Bestandsschutzfläche“ liegt und bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Eine frühzeitige Abstimmung der weiteren Vorgehensweise wird angeregt, da im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens mit weiteren Auflagen zu rechnen ist.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass im Plangebiet mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Handwerkskammer Ulm weist darauf hin, dass die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage ihrer Meinung nach zu gering ist. Aus Sicht der Handwerkskammer ist die Aufstockung der Wengengasse 19 als Neubau zu bewerten und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die gesamte Anlage neu festzusetzen.

Im Bereich der Wengengasse 19 sieht das Vorhaben vor, auf dem bestehenden Baukörper mit bisher 8 Wohneinheiten mittels Aufstockung 4 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Die 8 bestehenden Wohneinheiten haben Bestandsschutz und müssen daher keine Stellplätze nachweisen. Bei den 4 zusätzlichen Wohneinheiten handelt es sich um ein Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung. Gemäß § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Für die 12 Wohneinheiten im Bereich der Wengengasse 19 sind daher keine Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss wurde bereits finanziell abgelöst. Im Bereich der Sedelhofgasse 4 sieht das Vorhaben einen Neubau mit 10 Wohneinheiten vor. Der Stellplatzbedarf für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss kann finanziell abgelöst werden. Für die 10 Wohneinheiten der Sedelhofgasse 4 stehen 8 Stellplätze in der darunterliegenden Tiefgarage bereit. Die zwei fehlenden Stellplätze lassen sich auf Grund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks in der Tiefgarage nicht realisieren. Die Herstellung eines Stellplatzes erfordert sogar die Unterbauung des öffentlichen Raums und eine entsprechende Ausgleichszahlung an die Stadt Ulm. Gemäß § 37 Abs. 7 Satz 2 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.

Auf Grund der stadträumlichen Situation und der räumlichen Möglichkeiten des Grundstücks ist dies hier der Fall.

8.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der Auslegung

Zum Satzungsbeschluss wurde der Bebauungsplan geringfügig angepasst, wobei die Anpassungen nicht abwägungsrelevant sind. Im Vergleich zum Planstand (Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) des Auslegungsbeschlusses (siehe GD 190/19) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der Planzeichnung mit Darstellung der angepassten Grundstückszuschnitte gemäß aktuellem Liegenschaftskataster
- Anpassung der Planzeichnung im Bereich der Flächenumgrenzung für Tiefgaragen und Kellerräume aufgrund von statischen Vorgaben
- Anpassung der Planzeichnung unter Verzicht der Darstellung der Bestandsbebauung zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Dachgestaltung
- Anpassung des Hinweises zur Denkmalpflege auf Grund der eingegangenen Stellungnahme
- Ergänzung eines Hinweises zur Geotechnik unter 3.6 auf Grund der eingegangenen Stellungnahme
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung
- geringfügige Grundriss-, Schnitt- und Fassadenanpassungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

9. Kosten

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.

10. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19“ in der Fassung vom 18.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.11.2019 gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 18.11.2019 hierzu festgelegt werden.