

Planbereich	Plan Nr.
110.4	63

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Bebauungsplan

"Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau"

Begründung
zum Bebauungsplan

ENTWURF

Ulm, 14.04.2021

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche im Bestand" dar. Das vorliegende Verfahren soll den in diesem Bereich rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan „Fischergasse – Kleine Blau“ in einen qualifizierten Bebauungsplan überführen. Dort ist „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet ermöglicht somit insgesamt eine gemischte Nutzung mit einem Schwerpunkt auf Wohnen. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb der gem. § 19 DSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischerviertel" und ist begrenzt durch die Straße und Blaubrücke Weinhofberg im Norden, die Kleine Blau im Osten, die Blaubrücke zur Schwörhausgasse im Südwesten und die Fischergasse im Westen. Das Quartier zwischen der Fischergasse und den beiden Blauarmen stellt einen heterogenen Altstadtbereich dar. Mit seiner mittelalterlichen Struktur, die überwiegend geprägt ist durch die dichte Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Fachwerkhäusern entlang der Blauarme, seine kleinteiligen Grünstrukturen und die Mischung aus Wohnnutzung, nichtstörendem Handwerk und Kleingewerbe, weist das Plangebiet eine besondere Eigenart mit einem für die Innenstadt außerordentlichen Identitätswert auf. An einigen Gebäuden schließen sich ein- bis zweigeschossige Gebäudeteile oder Anbauten an, die zumeist für Wohnen oder Geschäfte genutzt werden. Das Plangebiet ist bis auf die beiden Wasserläufe der Kleinen und Großen Blau und wenige Privatgärten weitgehend versiegelt.

Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, ergänzt durch wohnverträgliches Gewerbe, Läden, Geschäfte und Büros sowie Kunst und Kultur (Bestandsaufnahme vom März 2021; vgl. Anlage 4). Ein wesentlicher Teil der Nicht-Wohnnutzungen befindet sich im Erdgeschoss und seltener im 1. Obergeschoss und Untergeschoss. Die Nicht-Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss stehen meist im funktionalen Zusammenhang mit entsprechenden Nutzungen im Erdgeschoss.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind über die bestehenden Verkehrsflächen der Fischergasse, des Weinhofberg und der Gasse Auf der Insel erschlossen.

Die umgebende Bestandsbebauung ist ebenfalls durch Gewerbenutzungen in den unteren und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Sie ist zur Straßenseite hin weitestgehend in dichter Bauweise errichtet, hat zumeist zwei bis vier Vollgeschosse und ist mit Satteldächern versehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 51, 51/7, 51/8 usw. bis 51/20; die Flurstücke Nr. 501/3, 501/4 usw. bis 501/6; die Flurstücke 34, 35, 35/1, 35/2 usw. bis 35/4, die Flurstücke 52, 52/1, 52/2 usw. bis 52/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 300/4 (Große Blau) und 501 (Fischergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit einer Gesamtgröße von ca. 7.800 m².

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne ganz oder teilweise außer Kraft:

- Plan Nr. 110.4 / 40 gen. d. Erlass RP Nordw. v. 13.04.1960 Nr. I 5 Ho-2206-119-Ulm/6

- Plan Nr. 110.4 / 52 in Kraft getreten am 19.08.1982
- Plan Nr. 110.4 / 53 in Kraft getreten am 03.06.1986
- Plan Nr. 110.4 / 57 in Kraft getreten am 01.02.1990

3. Anlass und Ziel der Planung

Für das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs existiert bislang ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 (s.o.). Dieser trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, indem er „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO ausweist. Innerhalb dieses besonderen Wohngebiets sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig; zudem sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war es offenbar ausreichend, durch alleinige Festsetzung der Nutzungsart die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele zu schaffen; so ist es auch in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt worden. Festsetzungen über Nutzungsmaße, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Erschließung usw. wurden damals auf einen zukünftigen Zeitpunkt verschoben; dazu sollten weitergehende Untersuchungen zu den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich erarbeitet werden.

In einem angrenzenden qualifizierten Bebauungsplan, welcher insbesondere die Fischergasse umfasst, wurden im Jahr 1986 im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgenommen mit dem Ziel, dass zur Verbesserung der Wohnumwelt eine Verkehrsberuhigung in dem Quartier durchgeführt wird und die Straßenräume optisch aufgewertet werden. Zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses wurde zudem für das bis dato unbebaute Grundstück Fischergasse 21 in Verlängerung des vorhandenen Gebäudes Fischergasse 19 ebenfalls qualifiziertes Baurecht geschaffen.

Im Jahr 1990 wurden die genannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in einem zusätzlichen Textbebauungsplan weiter konkretisiert: Seither sind in den fraglichen Bereichen des besonderen Wohngebiets ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Lediglich zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossen können ausnahmsweise in das 1. Obergeschoss erweitert werden.

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, die über die im Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen. Im Falle der zahlreichen Kulturdenkmale innerhalb des Plangebiets sind die Grenzen der baulichen Veränderung über die Restriktionen des Denkmalschutzgesetzes hinreichend definiert. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung aller anderen Fälle kann dagegen lediglich auf § 34 BauGB zurückgegriffen werden. Dieser Paragraph besagt, dass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wenn sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Diese Formulierung eröffnet einen relativ großen Interpretationsspielraum, der insbesondere in den historisch und architektonisch sensiblen Quartieren wie dem Fischerviertel bei ungünstigen Fallkonstellationen zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann. Die durchaus schwierigen Diskussionen in den vergangenen Jahren haben dies immer wieder vor Augen geführt.

Der jüngste Vorgang dieser Art betrifft das Grundstück Flst. Nr. 51 am nördlichen Eingang der Fischergasse. Dieses Grundstück ist unmittelbar an der Blau gelegen und wird bislang als Garten genutzt. Frühere Ambitionen der Pächter, hier zusätzliche Außengastronomie anzusiedeln, konnten über die restriktiven Festsetzungen zur Nutzungsart unterbunden werden. Nun besteht offenbar das Interesse, dieses Grundstück einer weitergehenden Nutzung, u.U. auch einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Anhand historischer Stiche und Karten konnte rekonstruiert werden, dass dieses Grundstück zumindest seit dem 16. Jhd. unbebaut war und in Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde.

Als Bestandteil der gem. § 19 DSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischerviertel" ist die Erhaltung und der Ausbau des identitätsstiftenden Stadtbildes von wesentlicher Bedeutung. Daher soll die vorhandene Bebauung entlang der Fischergasse und auf der Insel erhalten und dem ortsbildprägenden Charakter entsprechend ergänzt werden.

Wesentliches Ziel ist zudem die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung anderer wohnverträglicher Nutzungen für dieses innerstädtische Wohngebiet. Die vorhandene Nutzungsmischung soll soweit erhalten bleiben, wie die Betriebe in Hinblick auf Lärmemissionen und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die existierenden Bebauungspläne sowie der vorliegende Bebauungsplan setzen deshalb für das Plangebiet ein "Besonderes Wohngebiet" gem. § 4a der Baunutzungsverordnung fest.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil des historischen Fischer- und Gerberviertels und damit von großer historischer und identitätsstiftender Bedeutung. Das Quartier hat bereits heute eine hervorragende städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität. Dieser Bebauungsplan dient also nicht dazu, grundlegende städtebauliche Veränderungen herbeizuführen, sondern vielmehr dazu, die bestehenden Qualitäten zu sichern und insbesondere für Belange, die nicht bereits durch den Denkmalschutz geregelt sind, den individuellen Ansprüchen zur baulichen Entwicklung der Grundstücke / Immobilien im Quartier einen städtebaulich angemessenen Rahmen zu geben.

An die Gestaltung der baulichen Anlagen im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen sind in diesem ortsbildprägenden Altstadtviertel besondere Anforderungen zu stellen. Angestrebt wird, die im Fischerviertel vorherrschenden Struktur-, Maßstabs- und Gestaltungsmerkmale beizubehalten bzw. zu übernehmen. Der Bebauungsplan enthält deshalb differenzierte Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Dachformen, die Gestaltung der Fassaden, die zulässigen Materialien, Farben und die Werbeanlagen.

Wie die Erfahrungen zeigen, ergibt das Nebeneinander von Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungstätten und ähnliche Einrichtungen mit Wohnungen eine besondere Konfliktsituation bezüglich nächtlicher Ruhestörungen. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich derzeit bereits 7 Schank- und Speisewirtschaften. Aufgrund dessen bleiben im Plangebiet diese Nutzungen weiterhin unzulässig. Übrige gewerbliche Einrichtungen sind nur zulässig, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung und, sofern vorhanden, zum Maß der baulichen Nutzung sollen in diesen Bebauungsplan überführt und nun um solche Festsetzungen ergänzt werden, die den Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifizieren.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.765 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

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 1. Obergeschoss; als Ausnahme hiervon können im 1. Obergeschoss Räume für Nutzungen zugelassen werden, die der Erweiterung einer vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes im Erdgeschoss ausgeübten und genehmigten Nicht-Wohnnutzung dienen,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Der mit dem festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wider, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Läden, Geschäften und Büros sowie Kunst und Kultur geprägt ist.

Zur Gewährleistung des im besonderen Wohngebiet (WB) verfolgten Ziels, das innerstädtische Wohnen zu stärken und damit der dem Allgemeinwohl dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung gerecht zu werden (vgl. § 1 Abs. 5, S. 1 BauGB), wird festgesetzt, dass Wohnnutzung allgemein zulässig und ab dem 1. Obergeschoss zwingend herzustellen ist. Als Ausnahme hiervon können im 1. Obergeschoss Räume für Nutzungen zugelassen werden, die der Erweiterung einer vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes im Erdgeschoss ausgeübten und genehmigten Nicht-Wohnnutzung dienen. Somit sind im Bereich des Erdgeschosses und im zuvor genannten Ausnahmefall auch im 1. Obergeschoss, gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. 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 § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Diese sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die zulässigen Traufhöhen als Höchstgrenze der baulichen Anlagen bestimmt. Die Traufhöhen werden über Normal-Null (NN; Höhen im neuen System) festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhen ist darin begründet, dass sich das Plangebiet vollständig in der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage "Fischerviertel" befindet, im Plangebiet eine große Anzahl an Kulturdenkmälern, aber auch sonstiger erhaltenswerter Gebäude vorhanden ist und auf diese Weise der identitätsstiftenden, städtebaulichen und ortsbildprägenden Gestalt des historischen Viertels Rechnung getragen wird.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Für Grundstücke, die mit Kulturdenkmälern überstellt sind, werden keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, da die Gebäude gem. Denkmalschutzgesetz zu erhalten und in ihrer Kubatur grundsätzlich unveränderlich sind.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl für das Flurstück 51/9 ist das Kulturdenkmal Fischergasse 5 nicht inbegriffen. Eine Neubebauung - und damit die festgesetzte GRZ - ist daher lediglich für den nicht denkmalgeschützten Bereich zuzüglich der Freifläche anzuwenden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die Baufenster ermöglichen eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig. Ausnahmsweise können nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden. Hinter dieser Festsetzung steht die Absicht, dass sich die den öffentlichen Gassen zugewandten Vorzonen und Hofflächen dem historischen Quartierscharakter entsprechend dauerhaft mit dem öffentlichen Raum verzahnen. Ausnahmsweise können Einfriedungen der Freiflächen in traditioneller Holz- oder Metallbauweise (z.B. hölzerner Lattenzaun oder metallenes Stabgeländer) für die Flurstücke 51, 51/7, 51/10, 51/11 und 52 zugelassen werden, da diese Einfriedungen das Ortsbild und die Sichtbeziehungen nicht wesentlich stören und für das vorgenannte städtebauliche Ziel nicht relevant sind.

Die Bestimmungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen darin begründet, dass diese Flächen an den Kulturdenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden historisch keine Bebauung erfahren und das Ortsbild der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage "Fischerviertel" wesentlich prägen. Eine zusätzliche Bebauung solcher Flächen würde die vielfältigen Sichtbeziehungen erheblich stören.

6.4 Erschließung und örtliche Verkehrsflächen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind über die bestehenden Verkehrsflächen der Fischergasse, des Weinhofberg und der Gasse Auf der Insel erschlossen.

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Die Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" entspricht den bereits heute gegebenen Regelungen vor Ort und unterstützt die städtebaulichen Ziele des Besonderen Wohngebiets.

6.5 Öffentliche und private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Bei dem Grundstück Flurstück 51 handelt es sich um eine wertvolle Freifläche, die aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht historisch-strukturell sowie auch in Hinblick auf das im Umfeld hervorragend tradierte innere Stadtbild nicht bebaut werden kann. Diese Freifläche ist auch aufgrund der sonst vorhandenen dichten Bebauung sowie des hohen Versiegelungsgrads im Plangebiet und darüber hinaus als städtebaulicher Kontrast und ökologischer sowie mikroklimatischer Ausgleich von großer Bedeutung. Es geht nicht um die Art einer möglichen Gestaltung, sondern darum, dass die Freifläche an sich den entscheidenden Wert innerhalb des betroffenen Stadtbildareals darstellt. So sind beispielsweise durch die "Unbebautheit" der Fläche bis heute schon seit Jahrhunderten bestehende Blickbezüge möglich, die dann verstellt und wegfallen würden (Vgl. 6.11).

Der auf der Gasse Auf der Insel und zur Großen Blau angelegte Grünstreifen ist aus brandchutztechnischen Gründen (2. Rettungsweg für die Bebauung auf der gegenüberliegenden Uferseite) so umzugestalten, dass die Bepflanzung eine befahrbare Feuerwehrezufahrt mit einer Breite von 5m gewährleistet.

6.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung festgesetzt. An die Gestaltung der baulichen Anlagen im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen sind in diesem typischen Altstadtviertel besondere Anforderungen zu stellen. Die Bestimmungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen begründen sich daher, dass das Plangebiet sich vollständig in der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage "Fischerviertel" befindet, im Plangebiet eine große Anzahl an Kulturdenkmälern, aber auch sonstiger erhaltenswerter Gebäude vorhanden ist und dementsprechend der identitätsstiftenden, städtebaulichen und ortsbildprägenden Gestalt des historischen Viertels mit diesen Bestimmungen Rechnung getragen wird. Angestrebt wird, die im Fischerviertel vorherrschenden Struktur-, Maßstabs- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Fassaden- und Dachgestaltung, Nebenanlagen, Müllbehälter, Werbeanlagen und Freiflächen definiert. Planungsziel ist, das charakteristische, identitätsstiftende und historisch begründete Ortsbild zu erhalten und auszubauen.

Gestaltung der Hauptgebäude

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Lochfassaden in Putz, Fachwerk oder Kombination Putz-Fachwerk auszubilden. Die Erdgeschosszonen sind so auszubilden, dass sie als ein die darüber liegenden Geschosse tragender Bauteil in Erscheinung treten.

Als Fassadenmaterial sind nur Putz und Holz zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie in der Erdgeschosszone ist Beton zulässig. Türen und Fenster sind in Holz herzustellen. Ausnahmsweise können Schaufenster und Türen von Läden in dunkel eloxierten Metallrahmen zugelassen werden. Nicht zulässig sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, glänzende Baustoffe und Glasbausteine.

Erker sind unzulässig. Balkonvorsprünge sind grundsätzlich unzulässig. Als Ausnahme können Balkonvorsprünge in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen werden. Schutzdächer in der Erdgeschosszone sind grundsätzlich unzulässig. Als Ausnahme können Schutzdächer in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen werden.

Störende Farbvielfalt und Leuchteffekte sind unzulässig.

Dachgestaltung

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Baukörpern sind Flachdächer oder geneigte Dächer zulässig.

Zur Belichtung sind nur Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig. Dachgauben sind als Schlepptdachgauben auszubilden. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. bis zu 50% der jeweiligen Dachlänge betragen. Die Dacheinschnitte dürfen zusammen max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge erreichen und sind nur in Verbindung mit einer als Dachgaube gestalteten Überdachung zulässig. Dachaufbauten dürfen zusammen eine max. Länge von 50% der jeweiligen Dachlänge erreichen. Ausnahmsweise sind liegende Dachflächenfenster bei sich gegenüberliegenden Satteldachflächen bis zu einer Größe von max. 0,2 m² bei kleinen Räumen (z.B. Nassräumen) zulässig.

Überfahrten von Aufzügen sind innerhalb des Baukörpers anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren.

Die Eindeckung geneigter Dachflächen hat mit Biberschwanz in rot bis rotbraunem Ton zu erfolgen.

Dachneigungen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Nebengebäude

Material und Farbe

Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind in Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

Dachgestaltung

Flachdächer oder geneigte Dächer sind zulässig. Geneigte Dächer sind mit gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen. Eindeckungen mit z.B. Kupfer-, Zinkblech,

Dachbegrünung sind ebenfalls zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten zulässig.

Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage in Form je einer Hauptwerbung und je einer Nebenwerbung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses einschließlich des Brüstungsbandes des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,50 m über Straßenoberkante, angebracht werden.

Als Hauptwerbung sind nur Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben mit dem max. Maß von 0,40 m Höhe zulässig. Als Nebenwerbung sind ausschließlich Stechschilder mit einer maximalen Auskragung und einer maximalen Höhe von jeweils 0,6 m zulässig. Die Länge aller Werbeanlagen darf nur max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Bei besonders schmalen Fassaden können ausnahmsweise Abweichungen in Abstimmung mit der Stadtbildgestaltung zugelassen werden. Fahnen, sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Abstandsflächen nach LBO

Unter vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Nutzungsmaßes können geringere als die nach § 6 LBO erforderlichen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt sind.

6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 7.800 m² erfüllt. 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 ist ebenfalls nicht erforderlich.

6.8 Wasserrecht

Das Bebauungsplangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Die nachrichtliche Darstellung dessen ist im Bebauungsplan enthalten. Festsetzungen die den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden beeinträchtigen (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz-WHG), sind nicht vorhanden. Entsprechende Schritte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ergreifen.

Die bestehenden Gebäude im Planbereich haben aus wasserrechtlicher Sicht Bestandschutz. Bei den unbebauten Grundstücksflächen bzw. bei Abriss und Neubebauung gilt grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang aller Uferflächen von Kleiner und Großer Blau (§ 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg-WG). Für den Gewässerrandstreifen gilt unter anderem ein Bauverbot. Befreiungen können im Einzelfall und unter den Voraussetzungen des § 38 Abs. 5 WHG erteilt werden.

6.9 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf den Flurstücken 51/8 und 51/9 sind Verdachtsflächen (Flächen-Nr.: 0879) mit einem Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der Vornutzung der Fläche ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

6.10 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Stadt Ulm – Bestandschutzfläche“. Ulm wird erstmals 854 als königliche Pfalz erwähnt, in der Kaiser Ludwig der Deutsche urkundet. Im Bereich des Plangebiets wird der Stadelhof vermutet, der zur Versorgung der Pfalz gedient hat. Durch die Ausgrabung in der Fischergasse 34 konnten 2012 deutliche Hinweise auf eine entsprechende Siedlung gefunden werden. Darüber hinaus entwickelte sich in dem Areal seit dem Mittelalter ein durch Handwerk geprägtes Quartier. Bei Bodeneingriffen innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals ist daher in Bereichen, die durch tiefgründige moderne Störungen verschont geblieben sind, mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Daher sollten geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711-904 45 142; jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auf dieser Grundlage unter Umständen bauseits zu beauftragende Prospektionen zum Nachweis bzw. Ausschluss archäologischer Befunde und Funde notwendig werden können.

Sollten relevante archäologische Primärquellen angetroffen werden und der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen erfolgen. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern bzw. Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711-904 45 142; jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de).

6.11 Denkmalschutz

Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Bereich der gemäß Satzung vom 28.09.1989 und nach § 19 DSchG rechtskräftigen Gesamtanlage „Fischer- und Donauviertel“. Dabei zeichnet sich das Areal zwischen der Kleinen Blau und der Fischergasse, welches zu dem "Blau-Viertel" gehört, durch eine beachtliche Zahl von Kulturdenkmalen und erhaltenswerten Gebäuden aus, die von den dort einst lebenden Fischern, Schiffern, Floßleuten, Garnsiedern, Müller und v.a. auch Gerbern errichtet worden waren.

Bei dem Grundstück Flurstück 51 handelt es sich um eine wertvolle Freifläche, die aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht historisch-strukturell sowie auch in Hinblick auf das im Umfeld hervorragend tradierte innere Stadtbild nicht bebaut werden kann. Als wesentliche Rechtsgrundlage für die ablehnende Haltung des Landesamts für Denkmalpflege gegenüber einer möglichen Bebauung kann hier v.a. die Gesamtanlagensatzung gemäß § 19 DSchG herangezogen werden. Demnach ist in Gesamtanlagen u.a. das gewachsene innere Bild geschützt, und dieses würde durch eine Bebauung der Fläche nicht nur wesentlich verändert, sondern durchaus erheblich beeinträchtigt. Ausschlaggebend ist der Umstand, dass die Freifläche an sich den entscheidenden Wert innerhalb des betroffenen Stadtbildareals darstellt. So sind durch das Freihalten der Fläche bis heute schon seit Jahrhunderten bestehende Blickbezüge möglich, die andernfalls verstellt und entfallen würden.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 7.765 m ² (100 %)
davon: Besonderes Wohngebiet (WB)	ca. 3.805 m ² (49 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.808 m ² (23 %)

7.2 Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.