

Planbereich	Plan Nr.
110.6	104

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Walfischgasse 20“

**Begründung**

Ulm, 06.09.2019

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB

## 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 „Walfischgasse 20“ 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“. Das Plangebiet ist Teil des Häuserblocks zwischen Wengengasse, Sterngasse, Ulmergasse und Walfischgasse. Im Blockinneren verläuft die Gasse Irrgängele.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Blockrand und grenzt in südlicher Richtung an die Walfischgasse an. Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes bzw. die Zufahrt zu den bestehenden Garagen erfolgt jedoch über die nördlich angrenzende Verkehrsfläche des Irrgängeles. Das Plangebiet ist derzeit mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit traufständigem Satteldach überbaut. Nördlich an das Hauptgebäude schließt im rückwärtigen Grundstücksbereich ein eingeschossiges Lagergebäude an, das heute weitestgehend als Garage genutzt wird. Die Grundstücksfläche ist vollständig überbaut.

Die angrenzende Bestandsbebauung ist durch Gewerbenutzung in den unteren und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Sie ist weitestgehend in geschlossener Bauweise ohne Grenzabstände errichtet, hat drei bis vier Vollgeschosse und ist mit Satteldächern versehen.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flst.Nr. 96/5 sowie Teile der südlich und nördlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 60/1 (Walfischgasse) und Flst.Nr. 96 (Irrgängele) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ und ist Teil des Häuserblocks um das „Irrgängele“ herum. Dieser Bereich ist Teil des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“, der Aussagen zur städtebaulichen Erneuerung des zentralen Quartiers trifft. Ziel des Rahmenplans ist unter anderem, das gesamte 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. Der Vorhabenträger sieht vor, unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zielsetzungen des Sanierungsgebietes, einen Neubau auf seinem Grundstück zu errichten.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus wurde 1960 erbaut und in den letzten Jahren nur geringfügig saniert. Aufgrund schlechter Bausubstanz, statischer Schwierigkeiten und unattraktiver Grundrisse ist das Gebäude nur bedingt erhaltenswert. Erschwert wird die Weiterentwicklung des Bestandsbaus zusätzlich durch die besondere stadträumliche Situation mit schmalen und tiefem Grundstück zwischen der Walfischgasse und dem Irrgängele.

Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Vollgeschossen zu errichten, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Hierdurch sollen zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Gewerbeflächen die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Quartier gestärkt werden.

Zudem verfolgt das Vorhaben das Ziel mittels der neuen Außenwirkung des Gebäudes einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes innerhalb des Wengenviertels zu leisten. Der Baukörper steht giebelständig zur südlich angrenzenden Walfischgasse sowie zum nördlich anschließenden Irrgängele und erstreckt sich mit einheitlicher Firsthöhe über das gesamte Grundstück. Somit bekommt der neue Baukörper zwei Vorderseiten. Hierdurch reagiert das Vorhaben auf die angestrebte Weiterentwicklung des Irrgängeles zum Quartiersplatz.

Der im Zusammenhang mit dem Neubau entstehende Stellplatzbedarf soll mittels zweier ins Gebäude integrierter Duplexparker mit vier Stellplätzen gedeckt werden. Auf Grund der geringen Grundstücksfläche, des schmalen Grundstückszuschnittes und der prominenten Innenstadtlage ist es nicht möglich zusätzliche Stellplätze z.B. mittels einer Tiefgarage auf dem Grundstück herzustellen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.6/ 52 vom 27.07.1953. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb 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 Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 305 m<sup>2</sup> und die geplante Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

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

#### **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). 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 oder 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.

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 Quartiersplatzes 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 bisher 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.

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 Irrgängele aus. Dies ermöglicht einerseits eine verbesserte Belichtungssituation des Baukörpers mit zwei Hauptfassaden und andererseits eine optimierte Grundrissgestaltung mit einem zentralen Erschließungskern. Die vorgenommene Giebeldrehung lässt sich ebenfalls auf das östlich angrenzende Nachbargebäude und den rückwärtigen Gebäudeteil des westlich angrenzenden Nachbargrundstückes anwenden. Auf beiden Grundstücken sorgt die Giebeldrehung für eine weitaus bessere Grundstücksnutzung.

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.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Stemsborn 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 Grundstücks sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan einen durchgesteckten Baukörper mit durchgehender Firsthöhe vor. 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. 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.

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.

So ist die Tiefe des Grundstücks zu gering, um zwei vollwertige Baukörper unterbringen zu können, was zur Folge hat, dass der hintere Baukörper immer als untergeordnetes Hinterhaus in Erscheinung tritt. Dies wird der angestrebten Entwicklung des Irrganges zum urbanen Quartiersplatz nicht gerecht. Gleichzeitig wurde erkannt, dass eine ausreichende Belichtung der beiden Dachgeschosse auf Grund der Traufständigkeit zur Walfischgasse hin nur schwer möglich ist. Aus diesen Gründen wurden die Kubatur und die Firstrichtung der zukünftigen Bebauung im Nachgang zum Gestaltungsbeirat noch einmal grundlegend überdacht und entsprechend des nun vorliegenden Gebäudes weiterentwickelt.

## 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 Nutzung 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 § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tankstellen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der mit dem festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wider, 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. So sind im Bereich des Erdgeschosses ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Im 1. Obergeschoss sind alternativ Gewerbe- oder Wohnnutzungen möglich.

Darüber hinaus orientiert sich die vorgesehene Nutzungsmischung an dem angestrebten Charakter des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“, der von der Stadt Ulm für das gleichnamige Sanierungsgebiet ausgearbeitet wurde.

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 Vergnügungstättenkonzept 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 Vergnügungstätten 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, die Anzahl der Vollgeschosse sowie 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 ist das Grundstück „Walfischgasse 20“ mit einem Hauptgebäude entlang der Walfischgasse und einer ergänzenden Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich vollständig überbaut.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielvorstellung, 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 Südausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche des geplanten Baukörpers. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner wurden im Rahmen einer Verschattungsstudie geprüft und sind nur in geringfügigem Maße 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 nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die maximal zulässige First- und Traufhöhe sowie Oberkante des Verbindungsbaus über NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 499,80 m über NN (entspricht einer Höhe von 21,75 m über Straßenniveau Walfischgasse von 478,05 m) und die Traufhöhe auf 491,50 m über NN (entspricht einer Höhe von 13,45 m über Straßenniveau Walfischgasse) festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal fünf Vollgeschosse begrenzt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem fünften Vollgeschoss um ein Dachgeschoss handelt, das aufgrund der steilen Dachneigung von 58° und der daraus resultierenden Grundfläche als Vollgeschoss zu bewerten ist. Die im städtebaulichen Rahmenplan „Wengenviertel“ vorgegebene Gebäudehöhe von vier in Erscheinung tretenden Vollgeschossen bis zur Traufe wird somit eingehalten. Die Oberkante des Flachbaus zum westlich angrenzenden Nachbargebäude wird auf 490,30 m über NN (entspricht einer Höhe von 12,25 m über Straßenniveau Walfischgasse) festgesetzt. Die festgesetzte Oberkante des Flachbaus darf für Absturzsicherungen wie z.B. Geländer bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.

### **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 es, dass das Vorhaben an die östlich und westlich angrenzende Bestandsbebauung und an die nördlich und südlich anschließenden Verkehrsflächen anbauen darf.

Die vorgesehene geschlossene Bauweise entspricht der bisherigen vollständigen Überbauung des Grundstücks und gewährleistet das räumliche Einfügen des neuen Baukörpers in die umgebende Bebauungsstruktur. Gleichzeitig werden trotz geschlossener Bauweise und erhöhter Gebäudehöhe die Belange der Belichtung, der Belüftung und des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt. Der Belang der Verschattung angrenzender Nachbarn wurde in einer Verschattungsstudie untersucht. Diese weist nach, dass die umliegende Bebauung durch den Neubau nur zeitweise und geringfügig zusätzlich verschattet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden anhand der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.



## 6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Walfischgasse (Flst.Nr. 60/1) im Süden und der Gasse des Irrgängles (Flst.Nr. 96) 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 Duplexparkern 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.

Das Grundstück ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden.

## 6.5 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 Irrgänge):

- 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 Irrgänge 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 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 aller drei Baukörper beeinflussen sich die Gebäude „Walfischgasse 18, 20 und 24“ in den nördlichen Fassaden gegenseitig nicht.

## 6.6 Naturschutz

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 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 des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

## 6.7 Artenschutz

Das Flurstück ist bereits heute vollständig überbaut und die bestehende Bebauung größtenteils 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 Nachbarhaus „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, müs-

sen diese in Ersatzquartiere im möglichst nahen Umfeld umgesetzt werden. Zudem sind dann am Neubau 2-3 in die Fassade integrierte Fledermaus-Spaltenquartiere einzuplanen.

## 6.8 Archäologische Denkmalpflege

Es ist geplant, dass der bestehende Keller des Bestandsgebäudes bei der Errichtung des Neubaus größtenteils erhalten bleibt. Aufgrund der niedrigen Höhe des bestehenden Kellergeschosses sind jedoch Eingriffe in das Erdreich erforderlich, um eine neue Bodenplatte und die Unterfahrten für die Aufzüge zu errichten.

Da sich das Vorhaben im spätmittelalterlichen Stadtbereich Ulms befindet und bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Funde von archäologischen Denkmälern nicht auszuschließen sind, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dieser weist darauf hin, dass bei Funden oder Befunden, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unverzüglich die Denkmalbehörden oder die Stadt zu benachrichtigen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens mit zusätzlichen Nebenbestimmungen zu rechnen ist.

## 6.9 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Bereich des überbauten Plangebietes Flurstück Nr. 96/5 ist im Altlastenkataster keine Verdachtsfläche nach § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 305 m <sup>2</sup>	(100%)
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 245 m <sup>2</sup>	(80,3%)
Verkehrsflächen	ca. 60 m <sup>2</sup>	(19,7%)

## **7.2 Kostenangaben**

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.