

Vorlage

Vorlagendaten

GD 515/07

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße-Wilhelmstraße - Neutorstraße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße-Wilhelmstraße - Neutorstraße"

- Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss -

Vorlagendokumente

Beschlussvorlage

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Bebauungsplan

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Anlage 4 Umweltbericht (Anhang zur Begründung)

Anlage 5.1 - Stellungnahme RP - Seite 1

Anlage 5.1 - Stellungnahme RP - Seite 2

Anlage 5.1 - Stellungnahme RP -Seite 3

Anlage 5.2 - Stellungnahme EGK

Anlage 5.2 - Stellungnahme IHK

Anlage 5.2 - Stellungnahme SUB V

Anlage 6 Durchführungsvertrag



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.06.2007		
Geschäftszeichen	SUB III-LI		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2007	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2007	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 515/07

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße-Wilhelmstraße - Neutorstraße
- Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss -

Anlagen:

Antrag:

||||||||||||||||||||

«voverf»

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
«voatnrbk»	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Planbereich	Plan Nr.
112	32

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße

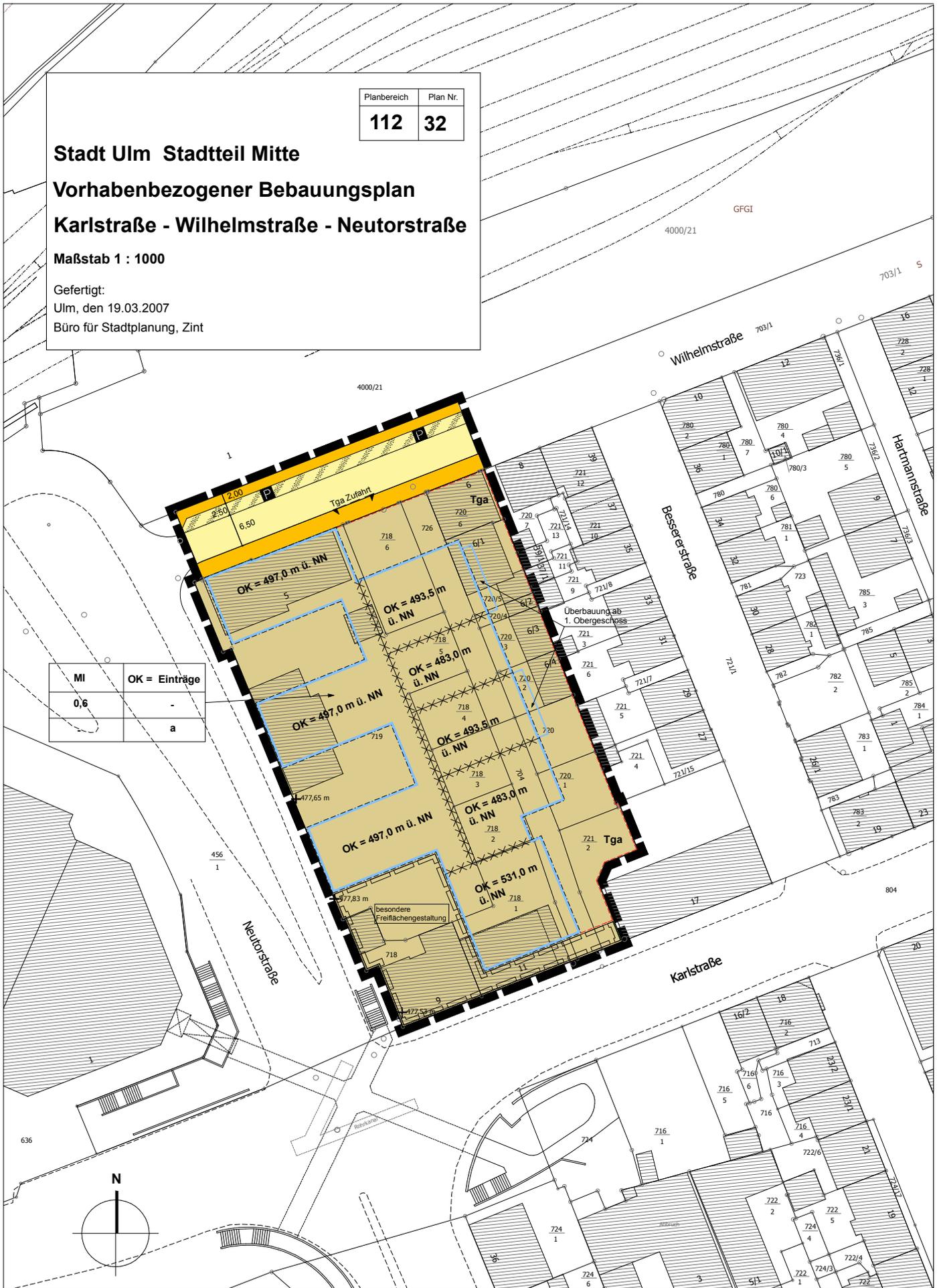
Maßstab 1 : 1000

Gefertigt:

Ulm, den 19.03.2007

Büro für Stadtplanung, Zint

MI	OK = Einträge
0,6	-
	a



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m.W.vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. Abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.1.2. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,6** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche für die Anlage von
- Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK 497,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als
ü. NN Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 10% auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mind. 2,5 m hinter die jeweilige Gebäudefront zurücktreten. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

1.3.1.1. Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze
 Baugrenze, Überbauung ab 1. OG

1.5. ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 1.5.1. Innerhalb des Geltungsbereiches können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen bis auf den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen (0,4 der Wandhöhe) reduziert werden.

1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

1.7. NEBENANLAGEN

- 1.7.1. Dem Nutzungszweck dienende, untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

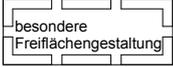
1.8. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.8.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.8.2.  öffentlicher Gehweg
- 1.8.3.  öffentliche Stellplätze
- 1.8.4.  Einfahrtsbereich für Tiefgarage

1.9. FLÄCHEN FÜR GEHRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1.  mit Gehrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit mit einer besonderen Freiflächengestaltung

1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.10.1. Sonstige Pflanzgebote

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

- 1.10.2. Artenliste Bäume

- 1.10.2.1. Artenliste 1, großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie	Stadtesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde

- 1.10.3. Flachdächer sind mit Ausnahme des Hochhauses extensiv zu begrünen.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- 1.11.3.  z. B. 477,53 m bestehende Höhen über NN (im neuen System)

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2.1.2. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden müssen parallel zur Fassade angebracht sein. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind bis max. zur Oberkante Brüstung des 1. OG zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind generell nicht zulässig.

2.2.2. Freistehende Werbeanlagen

Werbestelen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 4,0 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Fahnenmasten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Die Größe der Werbefahnen darf 5,0 m in der Höhe und 1,50 m in der Breite nicht überschreiten. Die Anzahl der Fahnenanlagen, die auf die öffentliche Fläche wirken, ist auf eine Fahnengruppe mit maximal 3 Fahnen begrenzt. Fahnen dürfen nicht auf öffentlichen Flächen wehen.

2.3. Freiflächen

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Zugänge, Stellplätze und die Zufahrt der Tiefgarage.

2.4. Müllbehälter

- 2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.2. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

3.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverdachtsflächen Objekt Nr. 00236 Neutorstraße 44 - 50 und Objekt Nr. 00281 Karlstraße 1. Auf diesen Flächen wurden bisher keine Erkundungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Aus der Sicht der Altlastenbearbeitung sind folgende Maßnahmen zu beachten und durchzuführen:

1. Vor einer Bebauung der Grundstücke sind die Altlastenverdachtsflächen durch einen geeigneten Gutachter/ Sachverständigen orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammenzufassen.
2. Dem Bericht ist ein Bewertungsvorschlag beizufügen, der die entsprechenden Vorschriften nach dem Altlasten-Handbuch Baden-Württemberg, der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und der Altlastenbearbeitung Baden-Württemberg berücksichtigt.

Für die Bereiche außerhalb der Altlastenverdachtsflächen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

1. Bei Aushubarbeiten ist das zu entnehmende Erdmaterial auf altlastenbedingte Verunreinigungen zu untersuchen. Die Überprüfung muss auch unter dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Aufbereitung, Wiederverwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials erfolgen.
2. Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Material festgestellt, oder werden Hinweise auf Untergrundkontamination gefunden, ist ein geeigneter Gutachter / Sachverständiger mit der Beurteilung des verunreinigten Erdmaterials zu beauftragen. Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (Telefon 0731- 161 - 6041 ist dabei umgehend von der Verunreinigung zu informieren).
3. Die Überwachungsmaßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren. Dabei sind die festgestellten Ergebnisse darzustellen und die ordnungsgemäße Verwertung, Aufbereitung oder Entsorgung nachzuweisen.

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.

Planbereich	Plan Nr.
112	32

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Karlstraße–Wilhelmstraße–Neutorstraße**

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

- A. Städtebaulicher Teil**
- B. Umweltbericht**

Ulm, 19.03.2007;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh
Landschaftsarchitekten GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH beabsichtigt ein neues Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich zu errichten. In dem Gebiet zwischen Karlstraße und Wilhelmstraße sind Mitarbeiter der SWU in fünf verschiedenen Gebäuden untergebracht. Diese räumliche Trennung ist auf Dauer für die Optimierung der Arbeits- und Prozessabläufe hinderlich. In den Gebäuden außerhalb des bestehenden zentralen Verwaltungsgebäudes Karlstraße 1 sind derzeit 5.600 m² Büroflächen belegt, teilweise in ehemaligen Wohngebäuden mit einem sehr ungünstigen Grundrisszuschnitt.

Mit dem Neubau sollen moderne Büroräume für die Mitarbeiter in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bereitgestellt werden. Damit werden erheblich verbesserte Arbeitsprozesse ermöglicht und die Unterhaltskosten gegenüber der bestehenden Situation reduziert. Es ist beabsichtigt, einen Teil des Gebäudes einem fremden Nutzer anzubieten. Die Bebauung ist mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen sowie einem Hochhaus mit 13 Vollgeschossen konzipiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen derzeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Grund der bestehenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen ist die Errichtung des Bürogebäudes, insbesondere des Hochhauses nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Kernziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sowie die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit den entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für den Neubau des geplanten Verwaltungsgebäudes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dicht bebauten, gründerzeitlichen Stadterweiterung vom Ende des 19. Jahrhunderts (Neustadt). Die Bebauung bestand ursprünglich aus einer Gemengelage mit Wohngebäuden am Blockrand sowie kleingewerblichen Nutzungen in den Innenhöfen. Nach 1945 haben sich im Plangebiet kleinere Gewerbebetriebe wie z.B. ein Heizölhandel angesiedelt. Das Plangebiet ist heute Bestandteil des nördlichen Innenstadtrandes von Ulm.

Die Vorhabenträgerin hat in den letzten Jahren die Grundstücke des Plangebietes aufgekauft und teilweise Gebäude bereits abgebrochen, so dass sich alle Grundstücke mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Wilhelmstraße im Besitz der SWU befinden. In dem Blockbereich außerhalb des Plangebietes bestehen entlang der Wilhelm- und der Bessererstraße 3 - bis 4-geschossige Wohngebäude sowie ein Bürogebäude an der Ecke Karlstraße / Bessererstraße. Der Geltungsbereich liegt östlich der Neutorstraße in der Nachbarschaft des bestehenden zentralen Verwaltungsgebäudes der SWU (Karlstraße 1).

Das Plangebiet wird begrenzt von der Karlstraße, der Neutorstraße sowie den Bahnanlagen im Norden und der rückwärtigen Grenze der Grundstücke entlang der Bessererstraße. Es umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 704, 718, 718/1, 718/2, 718/3, 718/4, 718/5, 718/6, 719, 720, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 703/1

(Verkehrsfläche Wilhelmstraße) und 721/2. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.374 m² auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen noch sechs Gebäude, davon werden drei von der SWU für Büro Zwecke genutzt. In den übrigen drei Gebäuden besteht noch Wohnnutzung. Das Plangebiet ist neben den bestehenden Gebäuden fast vollständig befestigt. Teilflächen zwischen der Wilhelmstraße und der Karlstraße sind mit Schotterdecken ausgebildet. Der weitaus größte Teil der befestigten Flächen ist versiegelt. Vegetationsstrukturen bestehen in einem sehr geringen Umfang in Form von Einzelbäumen (Hainbuche, Eschenahorn und Fichten).

Antragstellerin für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, die mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmstraße auch Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes ist. Die in das Plangebiet einbezogene Verkehrsfläche der Wilhelmstraße (Flurstück Nr. 703/1) befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Für die zukünftige Entwicklung und Bebauung der Karlstraße wurde im Jahre 2002 ein Rahmenplan vom Fachbereichsausschuss Stadtplanung und Umwelt des Gemeinderat Ulm beschlossen (vgl. Sitzung vom 03.12.2002, s. Niederschrift § 400). Dieser Plan sieht am nördlichen Innenstadtrand entlang der Karlstraße eine Aufwertung der Grundstücke durch Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen vor. Dementsprechend sollte die städtebauliche Entwicklung mit 4- bis 5-geschossigen Neubauten sowie einzelnen Hochhäusern bis zu einer Höhe von 46 m erfolgen. Ein Hochhaus ist – wie im Rahmenplan vorgesehen - im Bereich der Symlinstraße bereits realisiert worden.

Der Rahmenplan sieht im Bereich des Plangebietes eine Neugestaltung mit Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie einem Hochhaus mit einer Höhe von 46 m vor. Die Lage des nun geplanten Hochhauses wurde auf Basis des Rahmenplanes festgelegt und bildet den städtebaulichen Auftakt für die stadtbildprägende höhere Innenstadtrandbebauung entlang des nördlichen Teils der Karlstraße.

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen sowie ein Hochhaus mit 12 Geschossen zzgl. Technikgeschoss im Dachbereich. Für das Hochhaus ergibt sich eine Gesamthöhe von 53 m. Das Hochhaus orientiert sich zur Karlstraße. Der flachere Gebäudeteil wird als Kammstruktur mit 4 Geschossen zur Bessererstraße und 5 Geschossen zur Neutorstraße ausgebildet und von einem axialen Erschließungsstrang aus erschlossen.

Alle Gebäude erhalten Flachdächer; die Dächer der 4- und 5-geschossigen Gebäudeteile werden zur Verbesserung des Mikroklimas extensiv begrünt.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden mit 66 Einstellplätzen teilweise in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen; die übrigen Stellplätze werden auf dem Flurstück Nr. 4000/21 in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes bereitgestellt bis zu dem Zeitpunkt, da im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der nördlich an das Plangebiet anschließenden Bahnflächen neue Stellplatzkapazitäten (Bau eines Parkhauses) geschaffen werden können. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH.

Auf dem Flurstück Nr. 4000/21 wurde übergangsweise das kontaminierte Bodenmaterial aus der Altlastensanierung des Grundstücks der SWU Hauptverwaltung (Karlstraße 1) zwischengelagert. Für die Zwischenlagerung wurde eine wasserdichte Tragschicht hergestellt, die für die erforderliche Pkw-Stellplatzfläche umgenutzt werden kann.

Das Gebäudes dient ausschließlich Büro- und Verwaltungszwecken mit einem Bereich zur Kundenbetreuung im Erdgeschoss des Hochhauses sowie einer Kantine für die Beschäftigten der SWU.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Grundstückes am Innenstadtrand und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit einem innerstädtisch verdichteten, gemischt genutzten Wohn- und Gewerbequartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte in Ulm mit geringen Störungen für die Umgebung.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die dichte Mischung von Wohnen und Arbeiten führen.

Das Plangebiet ergänzt die innenstädtische Mischnutzung der im Quartier vorherrschenden Blockstruktur in angemessener Weise durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude. Der Charakter eines Mischgebiets ergibt sich im Zusammenhang mit dem gesamten Baublock, mit der angrenzenden Wohnnutzung auf den Grundstücken entlang der Bessererstraße sowie der Bebauung an der Karlstraße. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen planungsrechtlich ermöglicht.

Die Erweiterung der SWU Hauptverwaltung am Standort Karlstraße für zusätzliche Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist dringend erforderlich. Die derzeit bestehende Verteilung einzelner Fachabteilungen auf das Stadtgebiet ist auf Dauer für die Optimierung der Arbeits- und Prozessabläufe hinderlich. Mit der Zusammenführung aller Verwaltungs- und Fachabteilungen der SWU am Standort Karlstraße ergeben sich positive Synergieeffekt sowie deutliche Kostenersparnisse.

Derzeit sind ca. 650 Mitarbeiter am heutigen Standort Karlstraße 1 und den umliegenden Gebäuden untergebracht. Mit dem Neubau werden Büro- und Nutzflächen von ca. 9.300 m² Bruttogeschossfläche für Büronutzungen, Kundenberatung und die Kantine geschaffen. Die geplante Bruttogeschossfläche einschließlich der Tiefgarage und der Technikbereiche beläuft sich auf eine Größe von ca. 18.500 m². Genutzt werden soll das neue Gebäude zu zwei Dritteln von der SWU, ein Drittel der Flächen soll an kooperierende Firmen vermietet werden. Dieses vermietete Drittel bildet die längerfristige Flächenreserve für den zukünftigen Bedarf der SWU.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage des Plangebietes als Bestandteil des nördlichen Innenstadtrandes auf den nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Wert von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann durch Unterbauungen mit Tiefgaragen und durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,9 überschritten werden.

Hintergrund der Überschreitung der GRZ für die Anlagen von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sowie durch Nebenanlagen ist der hohe Stellplatzbedarf infolge der dichten Bebauung bei einer GFZ von 2,3 für das Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Tiefgarage). Etwa die Hälfte der erforderlichen Stellplätze wird dabei in der Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen nachgewiesen. Die verbleibenden Stellplätze mit mind. 50 bis max. 77 werden als ebenerdige Stellplätze auf dem Flurstück Nr. 4000/21 außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt und nutzungs- sowie grundbuchrechtlich abgesichert.

Die Einhaltung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Überschreitung bis zu einem Wert der GRZ von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches führen. Da die gesamten Grundstücksflächen des Mischgebietes bereits heute fast vollständig versiegelt sind, sind durch die vorgesehene Festsetzung keine schädlichen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten.

Die festgelegte Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da durch die geplante Konzentration der Büroarbeitsplätze die derzeit von der SWU für Büro Zwecke genutzten Wohngebäude ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung wieder zugeführt werden können. Damit wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch für Wohnbebauung vermieden. Weiterhin ermöglicht die Konzentration der Büroarbeitsplätze in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex erheblich verbesserte Arbeitsprozesse und schafft darüber hinaus eine von der Stadt Ulm gewünschte städtebauliche Akzentuierung an stadträumlich prägnanter Stelle. Aus diesem Zusammenhang werden auch die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO abgeleitet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt, zumal die gewünschte bauliche Konzentration eine verbesserte Organisation der Arbeitsabläufe ermöglicht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen als absolute Höhe in NN festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe des Hochhauses wird mit 531,0 m ü.NN, der 5-geschossige Gebäudeteil mit 497,0 m ü.NN und der 4-geschossige Gebäudeteil mit 493,5 m ü.NN festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die relative Höhe des Hochhauses beträgt 53,0 m, die flacheren Gebäudeteile sind mit einer Höhe von 19,0 m (5 Geschosse) bzw. 15,5 m (4 Geschosse) vorgesehen.

Die städtebauliche Konzeption aus 4- bis 5-geschossiger Kammbebauung und Hochhaus ist einerseits aus Gründen des hohen Flächenbedarfes der SWU andererseits aus stadtgestalterischen Überlegungen heraus entstanden. Das Hochhaus markiert den städtebaulichen Auftakt für eine stadtbildrelevante höhere Innenstadtrandbebauung entlang der westlichen Karlstraße. Eine max. 4- bis 5-geschossige Bauweise ohne Hochhaus würde zu einer erheblichen flächigen Verdichtung der Bebauung im Plangebiet mit einer weitaus stärkeren Beeinträchtigung des unmittelbaren Umfelds (z.B. Verschattung der Wohngebäude entlang der Bessererstraße) führen.

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Hausladen GmbH mit der Bezeichnung "Stadtwerke Ulm, Bebauung Karlstraße – Verschattung der Nachbargebäude" vom 03.01.2007 zeigt auf, dass durch die geplante Bebauung im Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohngebäude entlang der Bessererstraße verursacht werden.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen können die in § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen von 0,6 der Wandhöhe bei den Gebäudeteilen zu den Grundstücken an der Bessererstraße nicht eingehalten werden. Bei einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 15,50 beträgt die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen 9,30 m zur Grundstücksgrenze. Mit der Neubauplanung ist ein Abstand von 7,25 m vorgesehen.

Zur Realisierung der baulichen Konzeption wird innerhalb der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit eröffnet, dass die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO auf den nachbarschützenden Teil von 0,4 der Wandhöhe reduziert werden können. Damit ist eine Tiefe der Abstandsflächen der Gebäudeteile zu den Grundstücken an der Bessererstraße von mindestens

6,2 m erforderlich. Die Abstandsflächen können mit der Festsetzung der Baugrenzen eingehalten werden.

Mit der Reduzierung der Abstandsflächen auf den nachbarschützenden Teil von 0,4 der Wandhöhe wird eine dichte bauliche Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht sowie eine grundsätzliche Gewährleistung der nachbarschützenden Belange entsprechend § 5 Abs. 7 LBO garantiert. Die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung bleiben dabei in ausreichendem Maße gewährleistet. Zusätzlich stehen Gründe des Brandschutzes nicht entgegen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen,

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt. Die Abweichung gegenüber der geschlossenen Bauweise beinhaltet, dass eine Bebauung innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstand zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung für das Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt. Im Bereich der kammartigen Gebäudestruktur zur Bessererstraße wird ab dem 1. Obergeschoss eine Überbauung mit zwei hervortretenden Bauteilen als Auskragung festgesetzt.

Die Flächen für Tiefgaragen, die über die Baufenster hinausgehen, werden als eigenständige Flächen festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Andienung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen der Wilhelm- und Neutorstraße. Diese Straßen bestehen bereits und sollen innerhalb des Geltungsbereiches insoweit neu gestaltet werden, als öffentliche Stellplätze mit Baumüberstellungen angelegt werden. Die Hauptzufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wilhelmstraße.

Zur Verhinderung von "Schleichverkehr" werden die angrenzenden Nebenstraßen (Bessererstraße und Hartmannstraße) kurzfristig zu Einbahnstraßen umfunktioniert; mittelfristig sind verkehrsberuhigte Maßnahmen seitens der Stadt Ulm vorgesehen.

Der Haupteingang zum Büro- und Verwaltungsgebäude für Kunden und Mitarbeiter befindet sich im Bereich des Hochhauses an der Ecke Neutor- / Karlstraße. Der Vorbereich des Haupteingangs wird als Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für diesen Bereich wird zusätzlich eine besondere Freiraumgestaltung festgesetzt, die im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens ermittelt werden soll.

Die erforderlichen Stellplätze infolge der Neubebauung werden ausschließlich auf privaten Grundstücken der SWU nachgewiesen. Mit dem Büro- und Verwaltungsgebäude entsteht ein Stellplatzbedarf von mind. 125 bis max. 167 Einstellplätzen. 66 Stellplätze davon können in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden, die übrigen Stellplätze werden auf dem Flurstück Nr. 4000/21 außerhalb des Plangebietes bereitgestellt und bauordnungsrechtlich gesichert.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Innenstadtrandes. Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzept aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Das Konzept wurde von den Landschaftsarchitekten Prof. A. Schmid und M. Rauh erarbeitet.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:
- im Bereich des Haupteingangs an der Neutor-/Karlstraße: Festsetzung einer besonderen Freiraumgestaltung, die im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens ermittelt wird.

- auf den Grundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Festsetzung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist im beiliegenden Umweltbericht als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ergibt dabei keinen Ausgleichsbedarf durch die vorgesehenen Maßnahmen. Die Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung lässt keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwarten.

5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbeanlagen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

5.9 Denkmalschutz

Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt die im Jahr 1904 erbaute Neutorbrücke. Die weitgespannte Eisenkonstruktion in neugotischem Stil ist auf die Formensprache des stadtbildbeherrschenden Münsters als Zielpunkt bezogen. Das Plangebiet ist als Vordergrund für das Erscheinungsbild des Münsters und als Raum zwischen der Neutorbrücke und dem Münster von Bedeutung. Das Münster und die Neutorbrücke sind Kulturdenkmale gemäß §§ 28 und 12 DSchG. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 15 Abs. 3 DSchG in der geschützten Umgebung der Bauten.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sind somit als ein abwägungsrelevanter, öffentliche Belang von Bedeutung für das Erscheinungsbild der Neutorbrücke als Kulturdenkmal und deren Sicht- und Zielbezug zum Münster.

Im Jahre 2002 wurde ein Rahmenplan zur zukünftigen Entwicklung und Bebauung der Karlstraße vom Fachbereichsausschuss Stadtplanung und Umwelt des Gemeinderats Ulm beschlossen (vgl. Sitzung vom 03.12.2002, s. Niederschrift § 400). Dieser Plan sieht für den nördlichen Innenstadtrand entlang der Karlstraße vor, die Grundstücke mittels Büro- und Dienstleistungsnutzungen aufzuwerten. Danach sollen 4- bis 5-geschossige Neubauten sowie einzelnen Hochhäuser bis zu einer Höhe von 46 m das Quartier prägen. Ein Hochhaus im Bereich der Syrlinstraße wurde bereits realisiert.

Auch für das Plangebiet sieht der Rahmenplan eine Neugestaltung mit Büro- und Verwaltungsgebäuden und einem Hochhaus vor. Die Lage des nun geplanten Hochhauses wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes entwickelt und bildet den städtebaulichen Auftakt für die beabsichtigte höhere Innenstadtrandbebauung entlang der nördlichen Karlstraße.

Das Plangebiet weist einen Abstand von ca. 750 m zum Münsterturm auf. Der Abstand vom äußersten nordwestlichen Rand des Plangebietes bis zum nächstliegenden Punkt der Neutorbrücke beträgt ca. 100 m.

Im näheren Umfeld des Plangebietes besteht mit dem Verwaltungsgebäude Karlstraße 1 der SWU und mehreren Gebäuden entlang der Neutorstraße bereits eine höhere Bebauung. Das SWU Gebäude weist 6 Geschosse mit einem Flachdach und eine Höhe von 24,0 m über der

Neutorstraße auf. Die geplante Kammbebauung des Neubaus ist mit einer Gebäudehöhe von max. 19 m um 6 m niedriger als die gegenüberliegende Bebauung der SWU Hauptverwaltung (Karlstraße 1).

Angesichts der aus der Sichtachse zwischen Neutorbrücke und Münster gerückten, seitlichen Lage und des beträchtlichen Abstands des Plangebietes zu den Kulturdenkmälern ist keine erhebliche Beeinträchtigung für deren Erscheinungsbild erkennbar. Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erfährt das Umfeld der Neutorbrücke durch die geplanten Neugestaltung eine deutliche gestalterische Aufwertung.

Die aus Gründen des Denkmalschutzes wichtige Sichtachse zwischen der Neutorbrücke und dem Münster wird durch das geplante Hochhaus tangiert, nicht aber unterbrochen. Das Hochhaus erhält eine umlaufende, nach allen Seiten gleichwertige Glasfassade. Damit tritt das Gebäude dem Münster gegenüber auch gestalterisch in den Hintergrund.

Zur Verdeutlichung der Einfügung des Projektes in die umgebende Bebauung und der Beziehung zum Münster wurde eine Fotosimulation von mehreren Standorten entlang der Kienlesbergstraße mit Blickrichtung zum Münster gefertigt. Die Simulationen zeigen auf, dass sich das geplante Hochhaus lediglich bei der Blickbeziehung unmittelbar vor der Neutorbrücke mit einem Teil des Münsters überlagert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild des Münsters im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist angesichts der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung zwischen Neutorbrücke und Münster sowie der großen Entfernungen zu dem geplanten Hochhaus nicht erkennbar. Der Umgebungsschutz im Sinne von § 15 Abs. 3 DSchG bleibt gewahrt.

5.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverdachtsflächen Objekt Nr. 00236, Neutorstraße 44 – 50 und Objekt Nr. 00281, Karlstraße 1. Auf diesen Flächen wurden bisher keine Erkundungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Aus der Sicht der Altlastenbearbeitung sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) entsprechende Auflagen und Maßnahmen zu beachten und durchzuführen. So sind vor einer Bebauung der Grundstücke die Altlastenverdachtsflächen durch einen geeigneten Gutachter/ Sachverständigen orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammenzufassen. Dem Bericht ist ein Bewertungsvorschlag beizufügen, der die entsprechenden Vorschriften nach dem Altlasten-Handbuch Baden-Württemberg, der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und der Altlastenbearbeitung Baden-Württemberg berücksichtigt.

Für die Bereiche außerhalb der Altlastenverdachtsflächen sind ebenfalls Maßnahmen einzuhalten. Bei Aushubarbeiten ist das zu entnehmende Erdmaterial auf altlastenbedingte Verunreinigungen zu untersuchen. Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Material festgestellt, oder werden Hinweise auf Untergrundkontamination gefunden, ist ein geeigneter Gutachter / Sachverständiger mit der Beurteilung des verunreinigten Erdmaterials hinzuzuziehen und die Überwachungsmaßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren. Dabei sind die festgestellten Ergebnisse darzustellen und die ordnungsgemäße Verwertung, Aufbereitung oder Entsorgung nachzuweisen.

Die dargestellten Auflagen und Maßnahmen zur Behandlung des verunreinigten Bodens im Bereich der Altlastenverdachtsflächen bzw. der angrenzenden Grundstücksflächen im Plangebiet werden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	ca. 6.374 m ²	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet	ca. 5.525 m ²	(86,7 %)
	Verkehrsfläche	ca. 849 m ²	(13,3 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplanes vollständig getragen.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

2. Einleitung

Methode und Ablauf der Umweltprüfung	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme mit Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials und zusätzliche Geländebegehungen - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch Übertragung von Erfahrungen mit ausgeführten Baugebieten - Eingriffsvermeidung, -verringerung und -ausgleich durch festzusetzende Maßnahmen
Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfs	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH um einen Neubau und ca. 9.300 m² Bruttogeschossfläche für Büros, Kundenbetreuung und Kantine. Die gesamte Bruttogeschossfläche incl. Tiefgarage und Technikbereich beträgt ca. 18.500 m². - Hochhaus (ca. 53 m) an der Kreuzung Neutorstraße / Karlstraße und kammartiger Gebäuderiegel entlang der Neutorstraße - Besondere Gestaltung des Vorplatzes an Neutorstraße / Karlstraße
Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Bauflächen lt. Flächennutzungsplan - Baurecht beiderseits der Wilhelmstraße, letzter Stand 03.10.1957 ohne weitere Einschränkung auf der gesamten Plangebietsfläche

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gebietscharakterisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Neustadt und wird nach Norden begrenzt von ausgedehnten Bahnanlagen. - Das Plangebiet ist nur lückenhaft, vor allem am östlichen und südlichen Rand bebaut. - Die nördlich der Wilhelmstraße gelegenen Betriebsanlagen der DB AG mit Lagergebäuden und befestigten Höfen wurden erst kürzlich abgebrochen. - Mit Ausnahme kleinflächiger Reste ist das Plangebiet neben den bestehenden Gebäuden fast vollständig befestigt. Teilflächen zwischen Wilhelmstraße und Karlstraße zeigen Schotterdecken. Der weitaus größte Teil der befestigten Flächen ist versiegelt. - Mit Ausnahme der im Bestandsplan dargestellten Bäume (Hainbuche, Eschenahorn und Fichten) befinden sich im Plangebiet keine bedeutenden Vegetationsstrukturen.
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Natürliche Bodenschichtungen durch lange Siedlungs- und Nutzungsgeschichte vollflächig tiefgreifend verändert - Bodenoberfläche mit Ausnahme der wenigen vorhandenen Grünflächen befestigt und damit ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden - Bestehenden Grünflächen (ca. 220 m²) mit Restfunktionen von ge-

	<p>ringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverdachtsflächen Objekt Nr. 00236, Neutorstraße 44 – 50 und Objekt Nr. 00281, Karlstraße 1. Auf diesen Flächen wurden bisher keine Erkundungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen.
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer - Kein unmittelbar grundwasserbeeinflusster Standort - Durchschnittliche Wasserrückhaltung auf den wenigen Grünflächen; eingeschränkte Wasserrückhaltung auf geschotterten Flächen - Vollständiger Oberflächenabfluss auf den überbauten und versiegelten Flächen - Keine Grundwasserneubildung - Gesamtfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Wasser
Schutzgut Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Lage innerhalb des Siedlungsklimatops - Belastetes Stadtklima durch sehr hohen Versiegelungsgrad, der ebenfalls in der engeren Umgebung so anzutreffen ist.
Schutzgut Flora, Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen mit Großsträuchern und unangepassten Fichten nur von sehr geringer Bedeutung - Flächen mit Bäumen von mittlerer Bedeutung, allerdings in sehr geringem Flächenumfang (50m²)
Schutzgut Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsgelände, Parkplätze ohne weitere Gestaltung, brachliegendes Bauland - Belastend für Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung. - Gute Einsehbarkeit von den oberhalb gelegenen Wohngebieten am Michelsberg
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Bodendenkmäler sind nicht bekannt und aufgrund früherer Umlagerungsprozesse nicht zu erwarten. - Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt die im Jahr 1904 erbaute Neutorbrücke. Die Eisenkonstruktion der Brücke in neugotischem Stil ist auf die Formensprache des Münsters als Zielpunkt bezogen. Das Münster und die Neutorbrücke sind Kulturdenkmale gemäß §§ 28 und 12 DSchG. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 15 Abs. 3 DSchG in der geschützten Umgebung der Bauten.
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Lärm- und Abgasimmissionen aus den umgebenden Verkehrsanlagen Karlstraße, Neutorstraße und Bahnanlagen - Östlich angrenzende Wohnhäuser entlang der Bessererstraße, Gebäuderückseiten der Wohnhäuser (ehemals Blockrandbebauung) teilweise durch Garagen vom Plangebiet abgeschirmt

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Vor Beginn von Baumaßnahmen orientierende Untersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen zur Gefährdungsabschätzung durch Gutachter erforderlich - Sofern altlastenbedingte Verunreinigungen des Erdmaterials auch außerhalb der Altlastverdachtsflächen erkennbar sind, werden Auflagen und Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Verwertung, Aufbereitung oder Entsorgung nach BbodSchG erforderlich. <p>Fazit: Bei Einhaltung der Auflagen nach BBodSchG keine Beein-</p>
--------------	---

	trächtigung
Wasser	- Erhöhung des Grünflächenanteils, z.T. unterbaut mit Tiefgaragen; Dachbegrünungen Fazit: partielle Verbesserung für das Schutzgut Wasser
Klima	- Minderung der Wärmelastung durch Pflanzung von Bäumen und extensive Dachbegrünung - Beseitigung der wenigen Großgehölze wird durch Neupflanzung ausgeglichen. Fazit: leichte Verbesserung für das Schutzgut Klima
Flora, Fauna	- Erhöhung des Baumbestandes und des Grünflächenanteils, allerdings geprägt von hoher Störungsintensität - Beseitigung der wenigen Großgehölze wird durch Neupflanzung ausgeglichen. Fazit: Partielle Verbesserung für Flora und Fauna
Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung	- Wiederherstellung funktionsfähiger Stadtstruktur, Beseitigung einer Stadtbrache - Hochhausakzent an städtebaulich markanter Stelle entsprechend der Vorgabe aus dem Rahmenplan zur weiteren baulichen Entwicklung der Karlstraße mit hochwertiger Gestaltung - Schonung außerhalb liegender Landschaftsbereiche durch Reaktivierung von innerstädtischen Flächen Fazit: Wiederherstellung der Stadtstruktur, kein Eingriff in das Erholungspotential
Kultur- und Sachgüter	- Die aus Gründen des Denkmalschutzes wichtige Sichtachse zwischen der Neutorbrücke und dem Münster wird durch das geplante Hochhaus tangiert, aber nicht unterbrochen. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild von Neutorbrücke und Münsters im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist angesichts der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung zwischen beiden Denkmälern sowie der großen Entfernungen zu dem geplanten Hochhaus nicht erkennbar. Fazit: Keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich Umgebungsschutz der Kulturdenkmale Neutorbrücke und Münster
Mensch	- Partieller Lärmschutz für die Wohnbebauung entlang der Bessererstraße durch den Büroriegel entlang der Neutorstraße - Steuerung des erhöhtes Pkw –Verkehrsaufkommens im Quartier durch Einbahnstraßenregelungen Fazit: Keine erhebliche Beeinträchtigung für Wohnanlieger an Plangebiet

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Nullvariante	- Erhalt der Baulücken und Brachflächen - Keine Entwicklung in wichtiger städtebaulicher Lage
Planungsalternativen	- Das geplante Hochhaus bildet den städtebaulichen Auftakt der stadtbildrelevanten, höheren Innenstadtrandbebauung entlang der Karlstraße zur Aufwertung des nördlichen Innenstadtrandes. - Bebauung mit einem Hochhaus ist aus dem Rahmenplan zur bauli-

	<p>chen Weiterentwicklung der Karlstraße aus dem Jahre 2002 abgeleitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf das Hochhaus zöge unangemessene Verdichtung in der Fläche nach sich. - Für die Erweiterung der Hauptverwaltung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm am bestehenden Standort bestehen keine adäquaten Alternativen. - Reaktivierung von innerstädtischen Baulücken - Untersuchung von Planungsalternativen aus den o.g. Gründen nicht relevant.
--	--

6. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Boden-, Klima-, Arten- und Biotopschutz, Stadtbildgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungsgebote für bestehende Bäume - Pflanzgebote, Dachbegrünung - Staffelung und Gliederung der Baukörper, Gestaltung der öffentlichen Freiräume
Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe	<ul style="list-style-type: none"> - Prognose über Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung lässt keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwarten. - Geringe Bedeutungszunahme für alle aus naturschutzrechtlicher Sicht relevanten Schutzgüter - Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen über das in der Planung vorgesehene Maß sind nicht erforderlich.

7. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch Stadt Ulm	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB
in Ausgleichsflächen	nicht relevant

8. Zusammenfassung

Planungsbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
DENKMALPFLEGE

Stadt Ulm
Zentrale Dienste
Eing. 05. Juni 2007
Tgb.-Nr. 1/308
Bearb. Stelle _____

SUB

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 06. JUNI 2007

HAL					
Zd.A.					

Tübingen 31.05.2007
Name Dr. Felicitas Buch
Durchwahl 07071 757-2173
Aktenzeichen 25-1/Bu
(Bitte bei Antwort angeben)

477: SUB III
4

Stadt Ulm,
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße"
Ihr Schreiben vom 19.4.2007, Az.: SUB-Eng,
Schreiben des Regierungspräsidiums, Ref. Denkmalpflege, vom 13.11.2006,
Az.: 25-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.11.2006 wurden aus fachdenkmalpflegerischer Sicht massive Bedenken gegen die aufgrund der Festsetzungen des ö.g. Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen vorgetragen. Die von Ihnen mit E-Mail vom 21.5.2007 freundlicherweise zur Verfügung gestellten Fotosimulationen bestätigen diese Einschätzung, die wie folgt begründet wird:

1. Zu Münster und Neutorbrücke

Das 19. Jahrhundert als eine Zeit nationaler Erweckung mit starkem Bezug auf das mittelalterliche Reich liebte es, die Monumente der vaterländischen Geschichte in neue Zusammenhänge zu stellen - darunter besonders auch solche, in denen sich die Fortschrittgläubigkeit und Technikbegeisterung dieser Epoche ausdrückten. Eines der berühmtesten Beispiele dafür ist die Eisenbahnbrücke über den Rhein in Köln, die Hohenzollernbrücke, deren Mittelachse auf Anordnung des preußischen Königs auf den Chor des Domes zuläuft, der im 19. Jahrhundert vollendet wurde. Brücke und Dom stehen seither in einem untrennbaren städtebaulichen Zusammenhang, der vielfältigen Bezügen Ausdruck gab.

Was für den Norden Deutschlands der Kölner Dom und seine Vollendung im 19. Jahrhundert bedeuten, bedeuten das Ulmer Münster und sein Ausbau für den Süden des Landes. Der monumentale spätgotische Kirchenbau, der im Zentrum der alten Reichsstadt von einer selbstbewussten Bürgerschaft aus eigenen Mitteln errichtet worden war, wurde zwischen 1844 und 1890 zu einer „aufgipfelnden gotischen Stadt-

krone mit dem gigantischen Westturm, dem höchsten Kirchturm der Erde, als Wahrzeichen“ (Georg Dehio) ausgebaut und gesteigert.

Die 1906/07 errichtete Neutorbrücke verbindet das im späten 19. Jahrhundert bebaute Gebiet zwischen Olgastraße und Karlstraße nördlich der Altstadt über den Einschnitt der Bahnstrecke hinweg mit dem Kienlesberg und dem Villenviertel auf dem Michelsberg. Ihre hohe Lage macht sie weithin sichtbar und dank ihrer eleganten, schwungvollen Linienführung zu einem markanten Blickpunkt im Stadtbild. Durch die Ausrichtung der Brücke auf den wenige Jahre zuvor fertig gestellten Westturm des Münsters sind beide Bauten städtebaulich ebenfalls eng zueinander in Beziehung gesetzt wie Dom und Hohenzollernbrücke in Köln, was durch den Brückenrat, der sich mit fialenähnlichen Türmchen an neugotischen Vorbildern orientiert, nachdrücklich unterstrichen wird.

Diese Beziehung blieb bis heute trotz der Kriegszerstörungen und der den Maßstab sprengenden Neubauten der Nachkriegszeit erhalten - so zu sehen von den maßgeblichen Standorten auf der Brücke und im Einmündungsbereich von Kienlesberg-, Michelsberg- und Schubartstraße.

Unbeschadet des städtebaulichen Zusammenhangs zwischen Brücke und Münster ist vor allem auch die herausragende Bedeutung des Münsters als Stadtkrone Ulms für die Beurteilung des Vorhabens wesentlich.

2. Zur Bebauungsplanung

Das geplante Hochhaus wird sich von den genannten Standorten gesehen teils vor das Münster schieben, das bislang - wie auch Teile der Brückenkonstruktion - frei gegen den Horizont steht, teils als dominierender Bau im Vordergrund des Münsters, dieses aus seiner nach wie vor stadtbildbeherrschenden Position in eine nachgeordnete Stellung drängen.

Das Hochhaus wird als ein drittes konkurrierendes Element in den städtebaulichen Zusammenhang zwischen Brücke und Münster eingreifen, indem es sich zum beherrschenden Teil einer Gruppe aus zukünftig drei Bauten aufschwingt:

Dies führt - auch im denkmalpflegerischen Sinn - zu einer gravierenden Beeinträchtigung des Münsters und einer Störung des Zusammenhangs zwischen Brücke und Münster.

Die kleinteilige, überwiegend aus Satteldächern bestehende Dachlandschaft im Vordergrund des Münsters unterstreicht dessen Präsenz im Stadtbild. Die als Großform wirkende kammartige Bebauung im Planbereich wird diese Dachlandschaft verdecken und die Wirkung des Münsters beschneiden.

Das Argument im Schreiben der Stadt Ulm vom 19.4.2007, dass die Distanz des Flurgebietes zu den Kulturdenkmalen Neutorbrücke von ca. 100 m (richtig: ca. 55 m) bzw. ca. 750 m zum Münster eine erhebliche Beeinträchtigung im städtebaulichen

Sinn nicht befürchten lasse, ist nicht nachvollziehbar. Angesichts einer Distanz zwischen Neutorbrücke und dem Westturm des Münsters von ca. 870 m würde dies nämlich bedeuten, dass der seinerzeit beabsichtigte und bis heute offensichtliche *städtebauliche Bezug* zwischen beiden Bauten ohne Belang ist.

Das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg kennt - wie übrigens alle deutschen Denkmalschutzgesetze - keine Begrenzung der für das Erscheinungsbild von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung relevanten Umgebung in Metern. Diese Umgebung schließt vielmehr alle Bereiche ein, die für die Ausstrahlung eines Denkmals wesentlich sind und in denen ein Vorhaben einen optischen Bezug zum Denkmal aufweist. In diesem Zusammenhang sei noch einmal daran erinnert, dass sich der Denkmalrat im Regierungsbezirk Tübingen am 23.7.2002 gegen ein am Blaubeurer-Tor-Kreisel geplantes Hochhaus wegen der von ihm ausgehenden Beeinträchtigung des Münsters ausgesprochen hat. Das Vorhaben im Planbereich „Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorsstraße“ wird das Erscheinungsbild des Münsters in noch größerem Maß beeinträchtigen und auch die Neutorbrücke in Mitleidenschaft ziehen.

Es wäre sehr wünschenswert gewesen, wenn das damalige Landesdenkmalamt die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege schon in die Rahmenplanung des Jahres 2002, die hier bislang unbekannt ist, hätte einbringen können. So stellt sich die Frage, ob diese Belange in die Entscheidung des Fachbereichs Stadtplanung und Umwelt des Gemeinderats zur Rahmenplanung überhaupt eingeflossen sind.

Es wird angeregt, dass die Stadt Ulm die Planung noch einmal überdenkt, dies um so mehr, als die SWU als Bauherrin - wie der Presse zu entnehmen ist - „auch ohne Hochhaus leben“ könnte (Berz: Könnte ohne Hochhaus leben, in: SWP 31.1.2007). Eine Zustimmung zur Planung im Baugenehmigungsverfahren kann seitens der Denkmalfachbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Buch

**Evangelische
Gesamtkirchengemeinde
Ulm**

Dekan Ernst-Wilhelm Gohl
Grüner Hof 6
89073 Ulm

Telefon 07 31 • 15 38-100
Telefax 07 31 • 15 38-121
ewgohl@kirche-diakonie-ulm.de

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)

Datum:
04.06.2007

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 08. JUNI 2007					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

h

Evangelische Gesamtkirchengemeinde Ulm • Grüner Hof 6 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB

89070 Ulm

Geplanter Neubau SWU-Hochhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Evangelische Gesamtkirchengemeinde Ulm teilen wir die im Schreiben vom 31.05.2007 formulierten Bedenken der Denkmalpflege des RP Tübingen und bitten dringend um Überprüfung der geplanten Höhe des Neubaus.

Das Münsterbaukomitee äußerte in seiner Sitzung vom 12.02.2007 ebenfalls stärkste Bedenken gegen die Höhe des Neubaus.

Durch den Neubau in der vorliegenden Planung wären auch alle Versuche zum Scheitern verurteilt, die Anerkennung des Münsters als Weltkulturerbe (höchster Kirchturm der Welt) doch noch zu erreichen.

Das Stadtbild Ulms wird durch den Münsterturm geprägt und sollte dies unserer Meinung nach auch künftig sein. Dies wäre gegeben, wenn der Neubau die Höhe des bisherigen Verwaltungsgebäudes der SWU nicht überschreiten würde.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Ernst-Wilhelm Gohl
Dekan

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 05. JUNI 2007				
HA	I	II	III	IV
z.d.A.				

MF: SUB III ✓

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchnerstraße 2
89070 Ulm

4. Juni 2007

**Bebauungsplan „Karlstraße – Wilhelmstraße – Neutorstraße“
Anhörung Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gem. § 4 BauGB zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Kühl

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Wilhelmstraße – Neutorstraße“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Auf die Anregungen und Forderungen aus der Stellungnahme vom 13.11. 2006 Az.: SUB V-819/06 AL/BP-Oi wird hingewiesen.

Aus dem Aufgabenbereich Abfallrecht, Arbeits- und Umweltschutz, Immissionsschutz und Naturschutz werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.

Ostrowski

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße“**

Die Stadt Ulm, Marktplatz 1 (Rathaus), 89073 Ulm

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch Herrn Volker Jescheck

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

Karlstraße 1, 89073 Ulm

vertreten durch Herrn Matthias Berz

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Auf Grund der bestehenden Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen ist die Errichtung eines Bürogebäudes, insbesondere des Hochhauses nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) .

Die Vorhabenträgerin hat nachgewiesen, dass sie zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist.

Teil I - Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist das Vorhaben der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, Karlstr. 1, 89073 Ulm – „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“ .
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Wilhelmstraße - Neutorstraße“, Plan Nr. 112-32 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Wilhelmstraße - Neutorstraße“, Plan Nr. 112-32 mit Begründung vom 19.03.2007 (Anlage 1)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage 1 vollständig vorliegt.

Teil II - Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf den Flurstücken Nr. 704, 718, 718/1, 718/2, 718/3, 718/4, 718/5, 718/6, 719, 720, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 703/1 (Verkehrsfläche Wilhelmstraße) und 721/2 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Mit dem Neubau sollen moderne Büroräume für die Mitarbeiter in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bereitgestellt werden. Damit werden erheblich verbesserte Arbeitsprozesse ermöglicht und die Unterhaltskosten gegenüber der bestehenden Situation reduziert. Es ist beabsichtigt, einen Teil des Gebäudes einem fremden Nutzer anzubieten. Die Bebauung ist mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen sowie einem Hochhaus mit 13 Vollgeschossen konzipiert.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden. Auf Grund der bestehenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen ist die Errichtung des Bürogebäudes, insbesondere des Hochhauses nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (3) Kernziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe sowie die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit den entsprechen-

enden überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für den Neubau des geplanten Verwaltungsgebäudes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Sie wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb einer Frist von zwei Jahren das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder denkmalschutzrechtlicher Befunde, auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannten Fristen verlängern.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ulm nach § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn sie nicht innerhalb der vorstehend genannten Fristen das Bauvorhaben durchführt.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Ulm unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt Ulm die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Teil III Besondere Regelungen

§ 5 Stellplätze

- (1) Die nicht in der geplanten Tiefgarage nachgewiesenen ca. 60 bis 100 Stellplätze werden auf dem der Stadtwerke gehörenden Flurstück Nr. 4000/21 nördlich der Wilhelmstraße temporär oberirdisch hergestellt und per Baulast gesichert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Stellplätze auf eigene Kosten zu entfernen und z.B. in einem Parkhaus oder in einer Tiefgarage neu herzustellen, wenn dies zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nördlich der Wilhelmstraße erforderlich wird.

§ 6 Freiflächen-/Platzgestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmstraße Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes. Die in das Plangebiet einbezogene Verkehrsfläche der Wilhelmstraße (Flurstück Nr. 703/1) befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm.
- (2) Der Haupteingang zum Büro- und Verwaltungsgebäude für Kunden und Mitarbeiter befindet sich im Bereich des Hochhauses an der Ecke Neutor-/Karlstraße. Der Vorbereich des Haupteingangs wird als Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für diesen Bereich wird zusätzlich eine besondere Freiraumgestaltung vorgesehen, die im Rahmen

einer Mehrfachbeauftragung ermittelt werden soll. Die Stadt wird an diesem Auswahlverfahren beteiligt.

- (3) In diesem Zusammenhang sind auch die Gehwege entlang der Neutorstraße in Richtung Wilhelmstraße und der Karlstraße in Richtung Bessererstraße zu erneuern.
- (4) Die Neuerstellung dieser Wege obliegen der Vorhabenträgerin ebenso wie die Beseitigung des Treppenabgangs zur Unterführung im Bereich des neu zu gestaltenden Platzes. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung einer oberirdischen Überquerung über die Neutorstraße.
- (5) Die Neugestaltung der Wilhelmstraße innerhalb des Plangebietes ist mit der Stadt abzustimmen.
- (6) Alle Gebäude erhalten Flachdächer, die 4- und 5-geschossigen Gebäudeteile erhalten eine extensive Dachbegrünung.

§ 7 Energiekonzept

- (1) Für den privaten wie öffentlichen Neubau in Ulm wird mittelfristig die Anwendung des Passivhausstandards verbindlich vorgeschrieben. In einer Übergangszeit gilt für den Neubau als Mindestanforderung der Wärmebedarf in Anlehnung an das KfW 40 Haus:

Anforderung Wärmedurchgang W / m²K	EnEV 2002 / 2004	Energie- Standard Ulm	Passivhaus
Außenwand	0,25 - 0,50	0,10 – 0,25	< 0,16
Fenster	1,2 - 1,4	0,7 – 1,2	< 0,80
Oberste Geschoßdecke, Dächer	0,20 - 0,40	0,10 – 0,20	< 0,15
Kellerdecke	0,25 - 0,40	0,10 - 0,25	< 0,16
<hr/>			
Anforderung Heizwärmebedarf	EnEV 2002 / 2004	Energie- Standard Ulm	Passivhaus
kWh/ m² Jahr	< 70,0	< 30,0	< 15,0

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit dem Bauvorhaben mindestens die in der Tabelle (s.o.) genannten Anforderungen des Energie-Standard-Ulm einzuhalten.

Teil IV Kostentragung

§ 8 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Sollten durch das Vorhaben Sicherungsarbeiten oder eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, sind diese durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

- (3) Ferner trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten der öffentlichen Flächen an das Vorhaben.
- (4) Die Beitragspflicht nach der Satzung über Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für den Platz Karl-/Neutorstraße eine Mehrfachbeauftragung von Landschaftsarchitekten durchzuführen. Die Stadt wird an diesem Auswahlverfahren beteiligt. Des weiteren wird die Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme der Entfernung der Treppenanlage im Bereich dieses Platzes verpflichtet. Des weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme einer oberirdischen Überquerung über die Neutorstraße.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Kostenübernahme der Umgestaltung der städtischen Straßenfläche bzw. Parkplätze im Bereich Wilhelmstraße (innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Teil V Schlussbestimmungen

§ 9 Bindung an den Vorhabenplan

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Wilhelmstraße - Neutorstraße“ unabhängig vom Zeitpunkt dessen Rechtskraft bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt Ulm geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 11 Beiderseitige Verpflichtung

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt Ulm ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht. Alle im Vertrag genannten zu erbringenden Informationen und Nachweise sind der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zuzuleiten.
- (3) Die Stadt Ulm wird, soweit möglich, rechtzeitig alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige

Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 12 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt Ulm den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Soweit eine einzelne Vertragsbestimmung nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollte, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrags im übrigen nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird wirksam, sobald der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für die Stadt Ulm
(Datum, Unterschrift)

Für die Vorhabenträgerin
(Datum, Unterschrift)