



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.09.2008		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.10.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 331/08

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlstraße - Wilhelm - Neutorstraße - Bessererstraße - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	3	Entwurfsmaterialien (Lageplan und Ansichten) Büro Nething Generalplaner	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Karlstraße-Wilhelmstraße-Neutorstraße - Bessererstraße" innerhalb des im Plan des Büros für Stadtplanung vom 22.08.2008 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt: BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G
_____	Versand an GR
_____	Niederschrift §
_____	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Neubearbeitung des vorhabenbezogener Bebauungsplans für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

4. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 704 und 721/2 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 703/1 (Verkehrsfläche Wilhelmstraße), 721/1 (Verkehrsfläche Bessererstraße) und 804 (Verkehrsfläche Karlstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der jeweiligen Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 111.1 / 17 „Karlstraße – Neutorstraße – Zeitblomstraße“, rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ulm und Alb-Donau-Kreis Nr. 21 vom 27.05.1982
- Bebauungsplan Nr. 112/2 „Karlstraße“, genehmigt am 09.10.1863 Nr. 6878
- Bebauungsplan Nr. 112/5 „Bessererstraße“, genehmigt am 01.07.1875 Nr. 214
- Bebauungsplan Nr. 112/32 „Karlstraße – Wilhelmstraße – Neutorstraße“, rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ulm und Alb-Donau-Kreis Nr. 30 vom 26.07.2007

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Die Vorhabenträgerin, die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, beabsichtigt, ein neues Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich zu errichten. Für den Geltungsbereich besteht mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Karlstraße 17 (Flurstück Nr. 721/2) und der Verkehrsflächen Bessererstraße und Karlstraße bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112/32 "Karlstraße – Wilhelmstraße – Neutorstraße", der vom Gemeinderat am 18.07.2007 beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 26.07.2007 rechtskräftig wurde.

Das Baugesuch zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit einem 13-geschossigen Hochhaus wurde von der Vorhabenträgerin auf Grund eines Beschlusses des Landesdenkmalrates im Rahmen des denkmalrechtlichen Anhörungsverfahrens und der anschließenden Empfehlung, auf die Errichtung des Hochhauses zu verzichten, zurückgezogen. Der Landesdenkmalrat sah mit dem Bauvorhaben des Hochhauses den Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Ulmer Münsters erheblich beeinträchtigt, insbesondere in Hinblick auf das korrespondierende Zusammenwirken entlang der Sichtachse zwischen Neutorbrücke und Münsterturm.

Die Ausgangslage für den dringenden Bedarf eines zentralen Verwaltungsgebäudes der SWU hat sich in der Zwischenzeit nicht geändert. In dem Gebiet zwischen Karlstraße und Wilhelmstraße sind Mitarbeiter der

SWU in 5 verschiedenen Gebäuden untergebracht. Diese räumliche Trennung ist auf Dauer der Optimierung der Prozessabläufe hinderlich. In den Gebäuden außerhalb des bestehenden zentralen Verwaltungsgebäudes Karlstraße 1 sind derzeit 5.600 m² Büroflächen belegt, teilweise in ehemaligen Wohngebäuden mit sehr ungünstigen Grundrisszuschnitten.

Mit dem Neubau sollen moderne Büroräume für die Mitarbeiter in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bereitgestellt werden. Damit werden erheblich verbesserte Arbeitsprozesse ermöglicht und die Unterhaltungskosten gegenüber der bestehenden Situation reduziert. Es ist beabsichtigt, einen Teil des Gebäudes an mit der SWU kooperierende Firmen zu vermieten. Die Bebauung ist mit 5 bzw. 4 Vollgeschossen vorgesehen. Die neue Planung ist mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen derzeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen wäre die Errichtung des Bürogebäudes in der vorgesehenen Größe innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens muss deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

6.2. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Gegenüber dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 26.07.2007 wird das Plangebiet um Teilflächen der Grundstücke Karlstraße 17 (Flurstück Nr. 721/2) und Teilflächen der Karlstraße und der Bessererstraße erweitert. Die Einbeziehung des gesamten Grundstücks der Karlstraße 17 ist durch den Verzicht auf das Hochhaus zur Deckung des erforderlichen Flächenbedarfs für die Büronutzung erforderlich. Auf dem Grundstück besteht derzeit ein 4-geschossiges Gebäude (ehemaliges TÜV Gebäude) mit der Hauptnutzung für die zentrale Rechneranlage der SWU.

Das gesamte Vorhaben beinhaltet entsprechend der ursprünglichen Planung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Büro- und Verwaltungsgebäude in einer Kammstruktur mit 5 bzw. 4 Vollgeschossen, deren Gebäudeteile durch einen zentralen Erschließungs- und Flurbereich verbunden werden. Anstelle des Hochhauses ist nunmehr ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen entlang der Karlstraße vorgesehen. Der flachere Gebäudeteil wird mit 4 Geschossen zur Bessererstraße ausgebildet. Die nachbarschützende Abstandstiefe gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO von 0,4 H wird mit der vorgesehenen Bebauung zu den angrenzenden Grundstücken in allen Bereichen eingehalten.

Die Fassaden der Gebäude sind aus energetischen Gründen sowie zur Reduzierung der Lärmbeeinträchtigung als Doppelfassaden mit einer vorgesetzten Glashaut geplant. Alle Gebäude werden mit Flachdächern ausgebildet. Die Dächer erhalten zur Verbesserung des Mikroklimas eine extensive Begrünung.

Das Gebäude entlang der Karlstraße wird um 3,5 m gegenüber der derzeitigen Bauflucht zurückgesetzt. Dadurch erfolgt eine städtebauliche Aufweitung der Karlstraße in diesem Bereich mit der Möglichkeit einer großzügigeren Ausbildung des Gehweges sowie der Bepflanzung mit einer straßenbegleitenden Baumreihe. Die genaue Dimensionierung und Gestaltung des Gehweges sowie der Baumpflanzungen soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur Neugestaltung der Karlstraße erfolgen, das derzeit durch ein externes Büro erarbeitet wird.

Im Bereich der Ecke Karlstraße / Neutorstraße ist eine Platzaufweitung vorgesehen. Von diesem Platz aus soll insbesondere für Kunden der Hauptzugang zu dem neuen Verwaltungsgebäude erschlossen werden. Die Gestaltung des Platzes erfolgt in Rahmen eines nachfolgenden Gestaltungswettbewerbs mit Freiraumarchitekten und freischaffenden Künstlern.

Durch den geplanten Neubau des Büro- und Verwaltungsgebäudes entsteht ein Stellplatzbedarf von mind. 125 bis max. 167 Einstellplätzen. 63 Stellplätze davon können in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden, die restlichen Stellplätze werden ebenerdig auf dem Flurstück Nr. 4000/21 außerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Hier sind bereits firmeneigene Stellplätze errichtet worden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. 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.

Die Nutzung des geplanten neuen Gebäudekomplexes dient ausschließlich Büro- und Verwaltungszwecken mit einem Bereich zur Kundenbetreuung im Erdgeschoss sowie einer Kantine für die Beschäftigten der SWU.

6.3. Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanvorentwurf wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist die Größe von ca. 7.616 m² auf.

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.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:	- Mischgebiet (MI)
Maß der baulichen Nutzung:	- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6; Überschreitung durch Grundflächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis max. 0,9 - zulässige Gebäudehöhe (OK) differenziert nach Gebäudeteilen, 5-geschossiger Gebäudeteil max. 497,5 m ü.NN, 4-geschossiger Gebäudeteil max. 494,0 m ü.NN
überbaubare Grundstücksflächen:	- Baugrenzen mit Differenzierung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen
Bauweise:	- abweichende Bauweise mit der Festlegung, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig sind
Dachform:	- Flachdach mit extensiver Begrünung
Stellplätze:	- Tiefgarage im Untergeschoss, Zufahrt von der Wilhelmstraße mit insgesamt 63 Stellplätzen

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112/33 "Karlstraße-Wilhelmstraße-Neutorstraße-Bessererstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.08.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 22.08.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.