



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	29.10.2008		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 436/08

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße - östlich der Neutorstraße"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 5)
	1	Entwurfsdarstellung, Architekten weyh + partner, München	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Karlstraße – östlich der Neutorstraße“ innerhalb des im Plan vom 03.11.2008 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt: <u>BM 3.C 3.L1.OB.VGV</u>	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für ein Business Hotel der Tifco Deutschland GmbH.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 12 Abs. 2, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007
- b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst. Nr. 716/1, 716/5 und 724 und Teilflächen von Flst. Nr. 456, 724/1, 724/9 und 804 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die folgenden Bebauungsplanspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Plan Nr. 111.1/17 gen. d. Erlass des RP Tübingen vom 14.05.1982 Nr. 13-41/412.1-1019/82
- Plan Nr. 111.1/11 gen. d. Erlass des RP Nordw. vom 27.11.1956 Nr. I 5 Ho-2206-12-Ulm/19
- Plan Nr. 111.2/18 gen. d. Erlass des RP Nordw. vom 08.05.1959 Nr. I 5 Ho-2206-12-Ulm/27
- Plan Nr. 111.2/3 gen. d. Erlass der Kgl. Regierung für den Donaukreis vom 20.01.1863 Nr. 352

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Die Tifco Deutschland GmbH beabsichtigt, Grundstücke bzw. Teilgrundstücke im Bereich Karlstraße/Neutorstraße von der Stadt zu erwerben. Derzeit besteht eine Kaufoption; der Kaufvertrag wird von der Abteilung Liegenschaften vorbereitet. Bei den o.g. Flurstücken handelt es sich um derzeit brachliegende Grundstücke, die zur Schließung des nördlichen Teils des Baublockes Karlstraße/Neutorstraße/Wildstraße/Bessererstraße wieder bebaut werden sollen. Auf dem neuen Grundstück soll ein Hotel im Drei-Sterne-Segment mit 128 Zimmern entstehen.

5.2 Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Der Hotelneubau setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen: Ein Teil mit vier Vollgeschossen, der andere Teil mit sechs Vollgeschossen. Der viergeschossige Gebäudeteil schließt an der Karlstraße an die vorhandene viergeschossige Bebauung an, während der sechsgeschossige Hauptbaukörper zur Kreuzung Neutorstraße/Karlstraße hin orientiert ist und dort eine Platzsituation schafft. Der Platz wird als städtische Fläche umgestaltet und bildet zusammen mit der Neubebauung der SWU und dessen Platz nördlich der Karlstraße einen wichtigen Stadtzugang von der Ludwig-Erhard-Brücke aus.

In diesem Zusammenhang wird auch die unterirdische Fußgängeranlage unter der Kreuzung Neutorstraße/Karlstraße für die Öffentlichkeit aufgegeben und stattdessen eine oberirdische Wegbeziehung an allen 4 Übergängen durch die Stadt realisiert.

Die absolute Höhe der geplanten Gebäude wird auf max. 499,5 m ü. NN. beschränkt.

Die Fassade des Hotels ist als Lochfassade mit stehenden Fensterformaten (französische Fenster mit Schalldämmlüftern zur Reduzierung der Lärmbelastung) geplant.

Alle Gebäudeteile erhalten Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas.

Lufttechnische Anlagen (u.a. zur Wärmerückgewinnung) und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden von einer zurückgesetzten Blende verdeckt.

Eine eingeschossige Tiefgarage (deren Zufahrt von der Karlstraße erfolgt) mit ca. 50 Einstellplätzen wird auf eigenem Grundstück nachgewiesen. Deren Zufahrtsrampe wird im Innenhof situiert, um einen entsprechend langen Rückstaubereich zur Karlstraße hin einzuhalten. Vor dem Haupteingangsbereich des Hotels an der Karlstraße wird eine Taxivorfahrt entstehen.

5.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Insgesamt handelt es sich um 2.035 m² Fläche.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung: | Kerngebiet gem. § 7 BauNVO |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Wird durch zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse begrenzt |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Begrenzt durch höchstzulässigen Wert von 0,95 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. |
| - Bauweise: | Abweichende Bauweise
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO |
| - Stellplätze | Erforderliche Stellplätze in einer Tiefgarage mit ebenerdiger Zufahrt von der Karlstraße |
| - Abstandsflächen | Es gelten die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen (0,4 der Wandhöhe) |
| - Dachform | Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung |
| - Tiefgarage | Tiefgaragendecke intensiv begrünt |
| - Verkehrserschließung | Erschließung und Andienung erfolgen über die Karlstraße |
| - Grünordnerische Festsetzungen | Je angefangene 300 m ² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer |

Laubbaum zu pflanzen.

Unterbaute Flächen sind mit mind. 60 cm zu überdecken.

Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Die Prognose über die Umweltentwicklung der Planung lässt keine erheblichen Wirkungen auf die genannten Schutzgüter erwarten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB ergibt keinen Ausgleichsbedarf.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.