



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:

1 Übersichtsplan	(Anlage 1)
1 Bebauungsplan	(Anlage 2)
1 Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1 Begründung	(Anlage 4)
4 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.2)
1 Durchführungsvertrag	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Wilhelmstraße-Neutorstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Wilhelmstraße-Neutorstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.03.2007 als Satzung zu beschließen und die Begründung vom 19.03.2007 hierzu festzulegen.

Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Wilhelmstraße-Neutorstraße" zuzustimmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m. W. v. 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 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 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der jeweiligen Geltungsbereiche geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 112/2 „Karlstraße“, genehmigt am 09.10.1863 Nr. 6878
 - Bebauungsplan Nr. 112/6 „Wilhelm-Straße“ genehmigt am 01.08.1875 Nr. 986
 - Bebauungsplan Nr. 112/16 „Ostbahnhof Wilhelmstraße“ genehmigt am 21.07.1919 Nr. 509
 - Bebauungsplan Nr. 112/19 „Wilhelmstr. – Bessererstr. – Karlstr. – ehemalige Schleichergasse“, genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 03.08.1955
 - Bebauungsplan Nr. 112/21 „Neutorstraße Nr. 44 – 56“, genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 13.09.1957
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.09.2006 (siehe Niederschrift § 253)
 - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 3 vom 18.01.2007
 - c) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.04.2007 (siehe Niederschrift § 107)
 - d) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 17 vom 26.04.2007
 - e) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht vom 04.05.2007 bis einschließlich 06.06.2007

6. Sachverhalt

6.1 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein, davon 2 Stellungnahmen ohne Bedenken.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege, Schreiben vom 31.05.2007 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Zur frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden mit Schreiben vom 13.11.2006 aus fachdenkmalpflegerischer Sicht massive Bedenken vorgetragen. Die zur Verfügung gestellten Fotosimulationen bestätigen diese Einschätzung, die wie folgt begründet wird:</p> <p>Die Errichtung der Neutorbrücke (1906/07) erfolgte in einer Zeit nationaler Erweckung mit starkem Bezug auf das mittelalterliche Reich. Dabei wurden Monumente der vaterländischen Geschichte in neue Zusammenhänge gestellt, besonders auch solche, in denen sich die Fortschrittsgläubigkeit und Technikbegeisterung dieser Epoche ausdrückten.</p> <p>Eines der berühmtesten Beispiele dafür ist die Eisenbahnbrücke über den Rhein, die Hohenzollernbrücke in Köln. Deren Mittelachse läuft auf den Chor des Domes zu, der im 19. Jahrhundert vollendet wurde. Brücke und Dom stehen in einem untrennbaren städtebaulichen Zusammenhang.</p> <p>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 zwischen 1844 und 1890 zu einer "aufgipfelnden gotischen Stadtkrone mit dem gigantischen Westturm, dem höchsten Kirchturm der Erde, als Wahrzeichen" ausgebaut (Georg Dehio) wurde.</p> <p>Die Neutorbrücke verbindet das im späten 19. Jahrhundert bebaute Gebiet zwischen Olga- und Karlstraße über den Einschnitt der Bahn hinweg mit dem Kienlesberg und dem Villenviertel auf dem Michelsberg. Ihre hohe Lage macht sie weithin sichtbar und ihre elegante Linienführung zu einem markanten Blickpunkt im Stadtbild.</p> <p>Durch die Ausrichtung der Brücke auf den Westturm des Münsters sind beide Bauten städtebaulich eng zueinander in Beziehung gesetzt so wie der Dom und die Hohenzollernbrücke in Köln. Dies wird durch den Brückenzierrat mit fialenähnlichen Türmchen an neugotischen Vorbildern orientiert, nachdrücklich unterstrichen.</p> <p>Diese Beziehung blieb bis heute trotz der Kriegszerstörungen und maßstabssprengender Neubauten der Nachkriegszeit erhalten. Unbeschadet des Zusammenhangs zwischen Brücke und Münster ist vor allem die herausragende Bedeutung des Münsters zur Beurteilung des Vorhabens wesentlich.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan</u></p>	<p>Die Ausführungen zum entwicklungsgeschichtlichen und bauhistorischen Hintergrund hinsichtlich der Lage und Gestaltung der Neutorbrücke in Bezug zum Münster im Allgemeinen und im Besonderen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der lokalen Ulmer Sicht scheint ein direkter Vergleich der Hohenzollernbrücke in Köln mit der Neutorbrücke sowohl vom Maßstab als auch ihrer Bedeutung für das Stadtbild nicht angemessen. Die Hohenzollernbrücke stellt die zentrale Zufahrtsachse der Eisenbahn zum Kölner Hauptbahnhof dar. Die Neutorbrücke beinhaltet dagegen lediglich den Zugang zu einem Ulmer Stadtteil.</p> <p>Die stadtgestalterische Bedeutung der hervorgehobenen Lage der Neutorbrücke sowie deren klarer städtebaulicher Bezug zum Westturm des Münsters wird dabei nicht in Abrede gestellt. Die pathetische Begrifflichkeit und Überhöhung des 19. Jahrhunderts kann jedoch nicht grundsätzlich als Argument gegen sinnvolle städtebauliche Ergänzungen und Veränderungen vorgebracht werden.</p> <p>Für diese zukünftige Entwicklung und Bebauung der Karlstraße wurde im Jahre 2002 ein Rahmenplan vom Fachbereichsausschuss Stadtplanung und Umwelt des Gemeinderats Ulm beschlossen (vgl. Sitzung vom 03.12.2006, s. Niederschrift § 400, Anlage 8).</p> <p>Die Karlstraße hat als Entwicklungsachse für Dienstleistungen besondere Bedeutung in der Stadt Ulm und bedarf deshalb städtebaulicher Merkmale und Ordnungselemente, die ihre Funktion unterstreichen und zur Orientierung beitragen.</p> <p>Der Rahmenplan sieht neben 4- bis 5-geschossigen Neubauten entlang der Karlstraße insbesondere einzelne Hochhäuser als Stadtmarken u.a. innerhalb des Plangebietes, vor. Eines der Hochhäuser im Bereich der Syrlinstraße ist bereits realisiert. Am östlichen Ende, an dem sich die Karlstraße gabelt und ihre Richtung ändert, ist ein weiterer Hochhausstandort ausgewiesen.</p>

<p>Das geplante Hochhaus wird sich teils vor das Münster schieben, das bislang wie auch Teile der Brückenkonstruktion frei gegen den Horizont steht. Das Hochhaus wird teils als dominierender Bau im Vordergrund des Münsters dieses in eine nachgeordnete Stellung drängen. Das Hochhaus wird als drittes konkurrierendes Element und beherrschendes Teil in den städtebaulichen Zusammenhang zwischen Brücke und Münster eingreifen.</p> <p>Dies führt – auch im denkmalpflegerischen Sinn - zu einer gravierenden Beeinträchtigung des Münsters und einer Störung des Zusammenhangs zwischen Brücke und Münster.</p> <p>Die kleinteilige, überwiegend aus Satteldächern bestehende Dachlandschaft im Vordergrund des Münsters unterstreicht dessen Präsenz im Stadtbild. Die als Großform wirkende, kammartige Bebauung im Plangebiet wird diese Dachlandschaft verdecken und die Wirkung des Münsters beschneiden.</p> <p>Die Abwägung der Stadt zur Stellungnahme des RP Tübingen, Denkmalpflege, im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung, dass die Distanz zu den Kulturdenkmälern 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.</p> <p>Angesichts der Distanz zwischen Neutorbrücke und dem Westturm des Münsters von ca. 870 m würde dies bedeuten, dass der offensichtliche städtebauliche Bezug zwischen den beiden Bauten ohne Belang ist.</p> <p>Das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg kennt keine Begrenzung der für das Erscheinungsbild von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung relevanten Umgebung in Metern. Diese Umgebung schließt alle Bereiche ein, die für die Ausstrahlung eines Denkmals wesentlich sind und in denen ein Vorhaben einen optischen Bezug zum Denkmal aufweist.</p> <p>Es wird daran erinnert, dass sich der Denkmalrat im Regierungsbezirk Tübingen am 23.07.2002 gegen ein Hochhaus am Blaubeurer-Tor-Kreisel wegen der von ihm ausgehenden Beeinträchtigung des Münsters ausgesprochen hat. Das Vorhaben im Plangebiet wird das Erscheinungsbild des Münsters in noch größerem Maße beeinträchtigen und auch die Neutorbrücke in Mitleidenschaft ziehen.</p> <p>Es wäre wünschenswert gewesen, die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege schon in den Rahmenplan von 2002 mit einzubringen. Der Rahmenplan ist dem RP Tübingen, Denkmalpflege, bislang nicht bekannt.</p> <p>Es wird angeregt, dass die Planung noch einmal überdacht wird. Eine Zustimmung zur Planung im Baugenehmigungsverfahren kann seitens der Denkmalfachbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Das geplante Hochhaus an der verkehrsreichen Kreuzung Ludwig-Erhard-Brücke / Karlstraße / Neutorstraße stellt eine wichtige Stadtmarke dar. Die Gebäudehöhe und die Platzierung des Hochhauses im Plangebiet sind das Ergebnis intensiver Auseinandersetzungen mit dem Stadtbild. Mit 53 m reicht das Gebäude knapp an ein Drittel der Münsterturmhöhe.</p> <p>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. 60 m.</p> <p>Im näheren Umfeld des Plangebietes besteht mit dem Verwaltungsgebäude der SWU (Karlstraße 1) und mehreren Gebäuden entlang der Neutorstraße bereits eine Bebauung vor, die deutlich über den angeführten Maßstab mit der kleinteiligen, überwiegend aus Satteldächern bestehenden Dachlandschaft hinausgeht.</p> <p>Das bestehende SWU Gebäude weist 6 Geschosse mit einem Flachdach und eine Höhe von 24,0 m über der Neutorstraße auf. Die vorgesehene Kammbebauung ist mit einer Gebäudehöhe von max. 19 m um 6 m niedriger als das bestehende Gebäude der SWU.</p> <p>Das Umfeld der Neutorbrücke wird infolge der geplanten Neugestaltung eine erhebliche städtebauliche Aufwertung und Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen vernachlässigten Zustand erfahren. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild der Neutorbrücke wird von der Neubebauung nicht ausgehen.</p> <p>Die aus Sicht des Denkmalschutzes wichtige Blickachse zwischen Neutorbrücke und Münster wird durch das geplante Hochhaus tangiert, nicht aber unterbrochen.</p> <p>Es gibt keine Blickachsen, in denen sich das Hochhaus vor den Münsterturm schiebt. Auf dem Weg von der Kienlesbergstraße zur Neutorbrücke steht das Münster immer im zentralen Blickfeld, nur das Kirchenschiff wird an manchen Standorten teilweise verdeckt.</p> <p>In der dynamisch erlebten Bewegung präsentiert sich das Münster unzweideutig als Stadtkrone. Die Fotosimulationen belegen, dass Münster und Neutorbrücke als Einheit erlebt werden; da das Hochhaus am linken Bildrand steht. Von der Michelsbergstraße aus wird die Sicht auf die Innenstadt schon durch die heute vorhandene Straßenrandbebauung abgedeckt.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild des Münsters kann angesichts der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung zwischen Neutorbrücke und Münsterturm und in Anbetracht der beträchtlichen Entfernungen zum geplanten Hochhaus</p>
---	---

	sowie dessen wesentlich geringerer Höhe (Verhältnis ca. 1:3) nicht abgeleitet werden.
<p><u>2. Evangelische Gesamtkirchengemeinde Ulm, Schreiben vom 04.06.2007 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die vom RP Tübingen, Denkmalpflege, formulierten Bedenken werden geteilt. Das Münsterbaukomitee hat in der Sitzung am 12.02.2007 ebenfalls stärkste Bedenken gegen die Höhe des Neubaus geäußert. Es wird dringend um eine Überprüfung der geplanten Höhe des Neubaus gebeten.</p> <p>Durch den Neubau wären alle Versuche zur Anerkennung des Münsters als Weltkulturerbe (höchster Kirchturm der Erde) zum Scheitern verurteilt.</p> <p>Das Stadtbild Ulm wird durch den Münsterturm geprägt und sollte dies auch künftig sein. Dies wäre gegeben, wenn der Neubau die Höhe des bisherigen Verwaltungsgebäudes der SWU nicht überschreiten würde.</p>	Hinsichtlich der Höhe des geplanten Hochhauses sowie möglicher Beeinträchtigungen des Stadtbildes wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Bedenken des RP Tübingen, Denkmalpflege, verwiesen.
<p><u>3. IHK Ulm, Schreiben vom 04.06.2007 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Die IHK hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Keine Bedenken
<p><u>4. SUB V, Schreiben vom 06.06.2007 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Es wird auf die Anregungen und Forderungen vom 13.11.2006 hingewiesen. Keine Einwendungen.</p>	Keine Einwendungen

5. 6.2 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. §12 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 6 bei.

6. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2007 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 19.03.2007 hierzu festgelegt werden.

7.

Beschlussausfertigungen: BM 3 (1)
SUB (2)