

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 Syrlinstraße 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 (Besserer-straße 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 (BbodSchG) 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.