

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 13. MAI 2015				
HA I	II	III	IV	V
Z.G.A.				

MF: SWS III R.

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,  
Baurecht  
Abt. Städtebau und Baurecht I  
Herr Helmut Kalupa  
Münchner Str.2  
89073 Ulm

## Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Stuttgart, 08.05.2015

Sehr geehrter Herr Kalupa

anbei erhalten Sie, wie an dem Termin am 30.04.15 in Ulm besprochen unsere Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße“. Für die eingeräumte Fristverlängerung möchte ich mich nochmals ausdrücklich bedanken.

Unsere Untersuchungen und Überlegungen zum Baufeld B1 werden nochmal intensiviert. Wir gehen davon aus Ihnen nicht nur ein qualitativ anspruchsvolle sondern vor allem auch eine nachhaltige Lösung zeitnah präsentieren zu können.

Vor diesem Hintergrund haben wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße“ geprüft und unsere Stellungnahme formuliert.

### Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße“

#### 1. Zu Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1. Höhe der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan definierte Höhe der baulichen Anlagen im Bereich Mörikestraße / Kleiststraße sehen wir als kritisch, da aufgrund der Abstandsflächen eine mögliche Entwicklung im Rahmen der weiteren Planung des Baufeldes B1 maßgeblich eingeschränkt wird.

### **1.2 Anzahl der Voll- und Staffelgeschosse**

Die Anzahl der Voll- und Staffelgeschosse wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage definiert. Hierzu verweisen wir auf die Anmerkungen unter 1.1.

## **2. Verkehrsflächen**

### **2.1. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Anordnung des Hotelzugangs und dessen „Vorfahrtsbereichs“ am Ende der Mörikestraße sehen wir als kritisch. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere entlang der Mörikestraße die von der Stadt Ulm geplanten öffentlichen Stellplätze überwiegend von Hotelgästen, Besuchern des Hotels, Besuchern der Büroflächen des Baufeldes B8 belegt sein werden. Hotelnutzung 24h täglich, Büronutzung 9h mind. täglich zu den üblichen Zeiten. Wir sehen eine deutliche Benachteiligung und Einschränkung der Qualitäten des Baufeldes B1.

#### **1.1. Besondere Zweckbestimmung**

Die Andienung des Hotels soll über festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Gemäß Grafik B-Plan ist dies nicht dargestellt, anstatt dessen ist die betreffende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche definiert, welche nicht im Südwesten sondern vielmehr im Nordosten – zumindest für das Hotel – liegt. Hieraus sehen wir eine Beeinträchtigung der Qualität des Baufeldes B1.

## **3. Sonstige Festsetzungen**

### **3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

Die Grenze wurde exakt bis an die Grundstücksgrenze des Baufeldes B1 gelegt. Dies halten wir für ein nicht übliches Vorgehen. Die Zwangsläufigkeit eines Teilabbruchs wird somit erzeugt. Der Teilabbruch wird vom Vorhabensträger des Baufeldes B1 angestrebt, kann aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugesichert werden. Statische Untersuchungen stehen noch aus. Darüber hinaus ist aufgrund der geplanten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine öffentliche Aufenthaltsqualität, insbesondere die Mitgestaltung durch die Planverfasser des Baufeldes B1 nahezu bis gänzlich ausgeschlossen. Gegen diese Festsetzung legen wir Einspruch ein.

### **3.2 Satzung der örtlichen Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, lediglich ein Verweis auf Vereinbarungen im Durchführungsvertrag. Wir wünschen Festsetzung zu Regelung, dass südlich angrenzend zum Baufeld B1 (z. B. am Hoteleingang, am Vordach, etc.) weder eine am Tag, noch eine in

Seite 3

der Nacht leuchtende Werbeanlagen angebracht werden darf, um einer unverhältnismäßigen Benachteiligung des Baufeldes B1 Rechnung zu tragen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

