

Planbereich	Plan Nr.
111.2	23

Stadt Ulm Stadtteil Mitte Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlstraße – östlich der Neutorstraße

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

A. Städtebaulicher Teil B. Umweltbericht

Ulm, 03.11.2008;

Bearbeitung:

Weyh + Partner
München

Lampert-Urmetzer Landschaftsarchitekten
Freising

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche (Bestand)" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Tifco Deutschland GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt im Geltungsbereich ein Hotel in Form eines modernen Businesshotels zu errichten.

Für das Planungsgebiet bestehen mehrere Bebauungspläne.

Auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 111.2-18 vom 08.05.1959 ist die Errichtung des Hotels in der vorgesehenen Form nicht möglich, da das Bauliniengefüge nicht eingehalten werden kann bzw. der Bebauungsplan Nr. 111.1/17 'Karlstraße – Neutorstraße – Zeitblomstraße' vom 27.05.1982 eine städtische Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen festsetzt.

Die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens erfolgt deshalb auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Kernziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Definition der zulässigen Gebäudehöhen, der Baulinien und der Baugrenzen, sowie die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet mit den erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von 2.035m² wird im Norden von der Karlstraße und im Westen von der Neutorstraße begrenzt.

Es umfasst die Flurstücke 724, 716/1 und 716/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 456, 724/1, 724/9 und 804.

Im Osten schließt als Teil des Geviertes eine Blockrandbebauung an.

Das Geviert, in dem das Plangebiet liegt, ist Bestandteil der gründerzeitlichen, verdichteten Stadterweiterung zum Ende des 19. Jahrhunderts (sog. Neustadt); es ist heute Bestandteil des nördlichen Innenstadtrandes von Ulm.

Die Bebauung bestand ursprünglich aus einer Gemengelage aus Wohngebäuden am Blockrand und Gebäuden mit kleingewerblichen Nutzungen in den Innenhöfen.

Die ursprünglichen Strukturen sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden, im direkten Umgriff jedoch noch erkennbar.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen mit Ausnahme der Treppen- und Rampenbauwerke der Fußgängerunterführung, die beseitigt werden sollen, derzeit keine weiteren Gebäudeanlagen.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

4.1 Lage im Plangebiet

4.2 Gestaltung

Das Vorhaben setzt sich zusammen aus 2 Gebäudeteilen mit 4 bzw. 6 Vollgeschossen

Der flachere Gebäudeteil ist 4-geschossig zur Karlstrasse hin ausgebildet und bildet den Anschluss an die ebenfalls 4-geschossige Bestandsbebauung.

Die Lage und Ausrichtung des 6-geschossigen Hauptbaukörpers orientiert sich zur Platzseite hin.

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.

Haustechnische Anlagen (u. a. zur Wärmerückgewinnung, Heizung und Lüftung) und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden von einer zurückgesetzten Blende verdeckt.

Eine Tiefgarage mit ca. 44 Einstellplätzen wird auf eigenem Grundstück nachgewiesen, deren Zufahrtsrampe - um einen entsprechend langen Rückstaubereich zur Karlstraße hin einzuhalten- im Innenhof situiert wird.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Dies entspricht der vorhandenen Nutzung und ergänzt die Strukturen der Bebauung der umgebenden Gevierte.

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientieren sich an den bestehenden Strukturen mit einem hohen Maß an Verdichtung, minimalen Gebäudeabständen und rückseitigen Hofstrukturen.

Die Festsetzungen als Kerngebiet ergibt sich aus einer sinnvollen städtebaulichen Ergänzung mit ausgeglichenen Wertigkeiten zu den bestehenden oder in Planung befindlichen Gebäuden an den Randbebauungen der Kreuzung Neutor-/Karlstrasse.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Angesichts der Lage des Plangebietes als Bestandteil des nördlichen Innenstadtrands wird die zulässige Grundflächenzahl auf den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Wert von 0,95 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe über NN differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt und zwar mit einer Höhe von 496,8 m ü. NN beim 6-geschossigen Gebäudeteil, und einer Höhe von 492 m ü. NN und beim 4-geschossigen Gebäudeteil. Für die Aufbauten der technischen Anlagen und deren Verkleidungen im 6-geschossigen Gebäudeteil eine Höhe von maximal 499,3 m ü NN festsetzt.

Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festsetzt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen und der definierten Grundrissgeometrie der Gebäude werden die Abstandsflächen gemäß § 7. Abs. 2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg festgelegt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung für das Hotel festgesetzt.

Die Flächen für Tiefgaragen, die über die Baufenster, hinausgehen werden als eigenständige Flächen festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Andienung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen der Karlstraße.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Karlstraße, wobei auf einen entsprechenden Rückstaubereich auf dem Grundstück durch die Situierung im Hofbereich Rücksicht genommen wird.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig befestigten und versiegelten Innenstadtrandes.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- auf dem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter; heimischer 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 hinausgehende 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 (§ 74 LBO - BW)

Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten und sind in Einzelbuchstaben auszubilden. Werbeanlagen sind maximal bis Brüstungshöhe des 2. OG anzubringen

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig

Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen Werbestelen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 3 m und eine Breite von 1 m nicht überschreiten. Der Standort darf keine Auswirkungen auf den Kreuzungsbereich haben.

Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

5.9 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Altlastenerkundung durchzuführen.

Aus der Sicht der Altlastenbearbeitung sind folgende Maßnahmen zu beachten und durchzuführen:

1. Vor einer Bebauung der Grundstücke sind die Altlastenverdachtsflächen durch einen geeigneten Gutachter/Sachverständigen orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammenzufassen.
2. 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 folgende Maßnahmen einzuhalten:

1. Bei Aushubarbeiten ist das zu entnehmende Erdmaterial auf altlastenbedingte Verunreinigungen zu untersuchen. Die Überprüfung muss auch unter dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Aufbereitung, Wiederverwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials erfolgen.
2. Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Material festgestellt, oder werden Hinweise auf Untergrundkontamination gefunden, ist ein geeigneter Gutachter / Sachverständiger mit der Beurteilung des verunreinigten Erdmaterials zu beauftragen. Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (Telefon 0731- 161 - 6041 ist dabei umgehend von der Verunreinigung zu informieren.
3. Die Überwachungsmaßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren. Dabei sind die festgestellten Ergebnisse darzustellen und die ordnungsgemäße Verwertung, Aufbereitung oder Entsorgung nachzuweisen.

I

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	ca. 2.035 m ²	(100,0 %)
davon:	Kerngebiet	ca. 1.343 m ²	(65,9 %)
	Verkehrsfläche	ca. 690 m ²	(34,1 %)

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.