

Planbereich	Plan Nr.
112	33

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Karlstraße-Wilhelmstraße-Neutorstraße-
Bessererstraße**

Begründung zum Bebauungsplan

Ulm, 09.12.2008;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

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, SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH beabsichtigt, ein neues Verwaltungsgebäude auf den Grundstücken zwischen der Karl-, Neutor-, Wilhelm- und Bessererstraße zu errichten. Für das Projekt besteht bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112/32 "Karlstraße – Wilhelmstraße – Neutorstraße", der vom Gemeinderat am 18.07.2007 beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 26.07.2007 rechtskräftig wurde.

Das Baugesuch zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit einem 13-geschossigen Hochhaus wurde von der Vorhabenträgerin auf Grund eines Empfehlungsbeschlusses des Landesdenkmalrates zum Verzicht auf die Errichtung des Hochhauses im Rahmen des denkmalrechtlichen Anhörungsverfahrens zurückgezogen. Der Landesdenkmalrat sieht in dem Bauvorhaben des Hochhauses eine erhebliche Beeinträchtigung für den Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Ulmer Münster, insbesondere auch für das korrespondierende Zusammenwirken auf der Sichtachse zwischen Neutorbrücke und Münsterturm.

Das Vorhaben wurde nach dem Verzicht auf das Hochhaus überarbeitet. Anstatt des Hochhauses ist nunmehr ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen entlang der Karlstraße vorgesehen. Dadurch muss der Geltungsbereich gegenüber dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan um Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 721/2 (Karlstraße 17), 721/1 (Verkehrsfläche Bessererstraße) und 804 (Verkehrsfläche Karlstraße) erweitert werden.

Die Ausgangslage für den dringenden Bedarf eines zentralen Verwaltungsgebäudes der SWU hat sich in der Zwischenzeit nicht geändert. In dem Gebiet zwischen Karlstraße und Wilhelmstraße sind Mitarbeiter der SWU in 5 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 sehr ungünstigen Grundrisszuschnitten.

Mit dem Neubau sollen moderne Büroräume für die Mitarbeiter in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bereitgestellt werden. Damit werden erheblich verbesserte Arbeitsprozesse ermöglicht und die Unterhaltungskosten gegenüber der bestehenden Situation reduziert. Es ist beabsichtigt, einen Teil des Gebäudes an mit der SWU kooperierende Firmen zu vermieten. Die Bebauung ist mit 5 bzw. 4 Vollgeschossen vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen derzeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen wäre die Errichtung des Bürogebäudes entlang der Karlstraße in der vorgesehenen Größe innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens muss deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

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 gegen 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 innerhalb des Plangebiets kleinere Gewerbebetriebe wie z.B. ein Heizölhandel angesiedelt. Das Plangebiet ist heute Bestandteil des nördlichen Innenstadtrandes von Ulm.

Der Vorhabenträger hat in den letzten Jahren die Grundstücke des Plangebiets aufgekauft und teilweise Gebäude bereits abgebrochen, so dass sich alle Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Besitz der SWU befinden. In dem Blockbereich außerhalb des Plangebiets bestehen entlang der Wilhelm- und der Bessererstraße 3 - 4-geschossige Wohngebäude sowie ein Bürogebäude an der Ecke Karlstraße / Bessererstraße. Der Geltungsbereich liegt östlich der Neutorstraße in unmittelbarer 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 Bessererstraße. Es umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 704 und 721/2 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 703/1 (Verkehrsfläche Wilhelmstraße), 721/1 (Verkehrsfläche Bessererstraße) und 804 (Verkehrsfläche Karlstraße). Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7.811 m² auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen noch 6 Gebäude, davon werden 4 von der SWU für Büro Zwecke sowie für die zentrale Rechneranlage genutzt. In den übrigen 2 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 als Einzelbäume (Hainbuche, Eschenahorn und Fichten).

Antragstellerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, die mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen auch Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes ist. Die in das Plangebiet einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Gegenüber dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 26.07.2007 wird das Plangebiet um Teilflächen der Grundstücks Karlstraße 17 (Flurstück Nr. 721/2) und Teilflächen der Karlstraße und der Bessererstraße erweitert. Die Einbeziehung des gesamten Grundstücks Karlstraße 17 ist nun durch den Wegfall des Hochhauses zur Deckung des erforderlichen Flächenbedarfs für die Büronutzung erforderlich. Auf dem Grundstück besteht derzeit ein 4-geschossiges Gebäude (ehemaliges TÜV Gebäude) mit der Hauptnutzung für die zentrale Rechneranlage der SWU.

Das gesamte Vorhaben beinhaltet entsprechend der ursprünglichen Planung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Büro- und Verwaltungsgebäude in einer Kammstruktur mit 5 bzw. 4 Vollgeschossen, deren Gebäudeteile durch einen zentralen Erschließungs- und Flurbereich verbunden werden. Anstatt des Hochhauses ist nunmehr ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen entlang der Karlstraße vorgesehen. Der flachere Gebäudeteil wird mit 4 Geschossen zur Bessererstraße ausgebildet. Die nachbarschützende Abstandstiefe gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO von 0,4 H zu den angrenzenden Grundstücken wird mit der vorgesehenen Bebauung in allen Bereichen eingehalten.

Die Fassaden der Gebäude sind aus energetischen Gründen sowie zur Reduzierung der Lärmbeeinträchtigung als Doppelfassade mit geplant. Alle Gebäude werden mit Flachdächern ausgebildet. Die Dächer erhalten zur Verbesserung des Mikroklimas eine extensive Begrünung.

Das Gebäude entlang der Karlstraße wird um 3,5 m gegenüber der derzeitigen Bauflucht zurückgesetzt. Dadurch erfolgt eine städtebauliche Aufweitung der Karlstraße in diesem Bereich mit der Möglichkeit der Ausbildung eines großzügigen Gehweges sowie der Bepflanzung mit einer straßenbegleitenden Baumreihe. Die genaue Dimensionierung und Gestaltung des Gehweges sowie der Baumpflanzungen erfolgt im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur Neugestaltung der Karlstraße.

Im Bereich der Ecke Karlstraße / Neutorstraße ist eine Platzaufweitung vorgesehen. Von diesem Platz soll insbesondere für Kunden der Hauptzugang zu dem neuen Verwaltungsgebäude geführt werden. Die Gestaltung des Platzes erfolgt in Rahmen eines nachfolgenden Gestaltungswettbewerbs mit Freiraumarchitekten und freischaffenden Künstlern.

Durch das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude entsteht ein Stellplatzbedarf von mind. 125 bis max. 167 Einstellplätzen. 63 Stellplätze davon können in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden, die restlichen Stellplätze werden auf dem Flurstück Nr. 4000/21 außerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Hier sind bereits firmeneigene Stellplätze errichtet worden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Stellplätze auf eigene Kosten zu entfernen und z.B. in einem Parkhaus oder in einer Tiefgarage neu herzustellen, wenn dies zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nördlich der Wilhelmstraße erforderlich wird.

Die Nutzung des geplanten neuen Gebäudekomplexes dient ausschließlich Büro- und Verwaltungszwecken mit einem Bereich zur Kundenbetreuung im Erdgeschoss sowie einer Kantine für die Beschäftigten der SWU.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Darüber hinaus 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 dient vorrangig einer der bestehenden Blockstruktur angemessenen, innenstädtischen Mischnutzung für ein Geschäfts- und Bürogebäude. Der Gebietscharakter als Mischgebiet ergibt sich im Zusammenhang des gesamten Baublockes gemeinsam mit der angrenzenden Wohnnutzung auf den Grundstücken entlang der Bessererstraße. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen planungsrechtlich ermöglicht.

Im Geltungsbereich ist die Erweiterung der SWU Hauptverwaltung am Standort Karlstraße für zusätzlichen Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend erforderlich. Die zum Teil bestehende räumliche Trennung einzelner Fachabteilungen im Stadtgebiet ist der Optimierung der Arbeits- und Prozessabläufe auf Dauer hinderlich. Mit der Zusammenführung aller Verwaltungs- und Fachabteilungen der SWU am Standort Karlstraße ergeben sich positive Synergieeffekte sowie deutliche Kostenersparnisse.

Derzeit sind ca. 650 Mitarbeiter am heutigen Standort Karlstraße 1 und in den umliegenden Gebäuden untergebracht. Mit dem Neubau werden ca. 19.300 m² Bruttogeschossfläche einschließlich der Tiefgarage und der Technikbereiche geschaffen. Genutzt wird das neue Gebäude hauptsächlich von der SWU, ein Teil der Flächen soll an kooperierende Firmen vermietet werden. Dieser vermietete Bereich 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 interne Erschließungswege und -flächen, Unterbauungen mit Tiefgaragen und sonstige Unterbauungen sowie 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 durch Anlagen von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen sowie durch Nebenanlagen ist der hohe Stellplatzbedarf infolge der dichten und hohen Bebauung bei einer GFZ von 2,7 für das Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Tiefgarage). Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wird dabei in der Tiefgarage mit 63 Einstellplätzen nachgewiesen.

Die Einhaltung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Überschreitung bis zu einem Wert der GRZ von max. 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der vorgesehenen Nutzung im Geltungsbereich 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 festgesetzte 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 werden durch die Konzentration der Büroarbeitsplätze in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex erheblich verbesserte Arbeitsprozesse sowie eine von der Stadt Ulm gewünschte städtebauliche Akzentuierung dieses Zufahrtsbereichs zur Innenstadt ermöglicht. In diesem Zusammenhang werden auch die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO abgeleitet.

Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt, da durch die gewünschte bauliche Konzentration eine verbesserte Organisation der Arbeitsabläufe möglich ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in NN differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe der 5-geschossigen Gebäudeteile wird mit 498,0 m ü. NN und der 4-geschossigen Gebäudeteil mit 494,5 m ü. NN festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die relative Höhe der 5-geschossigen Gebäudeteile weist damit eine Höhe von max. 20,0 m und der 4-geschossigen Gebäudeteile von max. 16,5 m auf.

Die dichte städtebauliche Konzeption mit der 4 bis 5-geschossigen Kammbebauung und dem 5-geschossigen Gebäudetrakt entlang der Karlstraße ist auf Grund des hohen Flächenbedarfs der SWU sowie insbesondere auch aus stadtgestalterischer Sicht bestimmt worden. Die Bebauung markiert gemeinsam mit dem bestehenden SWU Verwaltungsgebäude den städtebaulichen Auftakt der stadtbildprägenden, dichten und höheren Innenstadtrandbebauung entlang der westlichen Karlstraße.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen können die in § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen, nachbarschützenden Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe bei den Grundstücken an der Bessererstraße zugewandten Gebäudeteilen eingehalten werden. Bei einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 16,5 beträgt die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen mindestens 6,6 m zur Grundstücksgrenze.

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 6,6 m erforderlich.

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 Beleuchtung 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 erforderlichen nachbarschützenden Abstandstiefen sind dabei bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen bereits berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung für das Büro- und Verwaltungsgebäude festgelegt. Für den Gebäudetrakt entlang der Karlstraße wird im Bereich der platzartigen Aufweitung eine Überbauung als Auskragung ab dem 1. Obergeschoss 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 durch die Anlegung von öffentlichen Stellplätzen mit Baumüberstellungen neu gestaltet werden. Die Hauptzufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wilhelmstraße.

Zur Verhinderung von "Schleichverkehren" werden die angrenzenden Nebenstraßen Besserer- und Hartmannstraße als Einbahnstraßen vorgesehen.

Der Haupteingang zum Verwaltungsgebäude für Kunden und Mitarbeiter befindet sich im Bereich der platzartigen Aufweitung an der Ecke Neutor- / Karlstraße. Der Vorbereich des Haupteinganges 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 Bebauung und Nutzung werden ausschließlich auf privaten Grundstücken der SWU nachgewiesen. Durch den geplanten Neubau mit dem Büro- und Verwaltungsgebäude entsteht ein Stellplatzbedarf von mind. 125 bis max. 167 Einstellplätzen. 63 Stellplätze davon können in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden, die restlichen Stellplätze werden auf dem Flurstück Nr. 4000/21 außerhalb des Plangebietes bereitgestellt und bauordnungsrechtlich gesichert. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. Sie verpflichtet sich, diese Stellplätze auf eigene Kosten zu entfernen

und z.B. in einem Parkhaus oder in einer Tiefgarage neu herzustellen, wenn dies zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nördlich der Wilhelmstraße erforderlich wird.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Innenstadtrandes. Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

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

- im Bereich des Haupteinganges an der Neutor-/Karlstraße Festlegung 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.
- extensive Begrünung aller Flachdächer
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Wiedernutzung einer teilweise brachgefallenen Baufläche von einer Größe von ca. 7.800 m² als Mischgebietsfläche sind die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes ist ebenfalls nicht erforderlich. Im Rahmen des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 26. Juli 2007 wurde bereits eine ökologische Bilanz als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelt. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB entsteht kein 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 1904 erbaute Neutorbrücke. Die weitgespannte Eisenkonstruktion der Brücke in neugotischen Formen 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, öffentlicher Belang von Bedeutung für das Erscheinungsbild der Neutorbrücke. Die Planung sieht einen Abstand von ca. 80 m zwischen der äußersten nordwestlichen Gebäudekante und dem nächstliegenden Punkt der Neutorbrücke vor.

Im näheren Umfeld des Plangebietes besteht mit dem Verwaltungsgebäude Karlstraße 1 der SWU und mehreren Gebäuden entlang der Neutorstraße bereits eine höhere Bebauung. Das bestehende SWU- Gebäude weist 6 Vollgeschosse mit Flachdach bei einer Höhe von 24,0 m über der Neutorstraße auf.

Aus städtebaulicher Sicht entsteht in Anbetracht des Abstands zwischen dem Plangebiet und dem Kulturdenkmal Neutorbrücke keine erhebliche Beeinträchtigung für dessen Erscheinungsbild. Für das Umfeld der Neutorbrücke entsteht mit der geplanten Neubebauung eine erhebliche städtebauliche Aufwertung und Verbesserung gegenüber dem bestehenden Zustand. Die vorgesehene Kammbebauung ist mit der Gebäudehöhe von max. 20 m um 4,0 m niedriger als die gegenüberliegende Bebauung der SWU Hauptverwaltung (Karlstraße 1). Die aus Gründen des Denkmalschutzes wichtige Sichtachse zwischen der Neutorbrücke und dem Münster wird durch die geplante Bebauung also nicht tangiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild der Neutorbrücke ist nicht gegeben.

Eine Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild des Münsters im Sinne des Denkmalschutzgesetzes entsteht angesichts der großen Entfernungen zu der vorgesehenen Bebauung von ca. 750 m nicht. Der Umgebungsschutz für das Ulmer Münster im Sinne von § 15 Abs. 3 DSchG betrifft das Plangebiet nicht.

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 (BodSchG) 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 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. 7.811 m ²	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet	ca. 5.987 m ²	(76,6 %)
	Verkehrsfläche	ca. 1.824 m ²	(23,4 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kosten infolge der Neuorganisation des Fußgängerverkehrs an der Kreuzung Neutorstraße/Karlstraße. Bezüglich der Höhe der Kosten bzw. der Kostenverteilung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.