



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	03.02.2012		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.02.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 078/12

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Karlstraße/Syrlinstraße"  
1. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
2. Zurückstellung eines Bauantrags nach § 15 BauGB

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen (Entwurf)	(Anlage 3)
1	Begründung (Entwurf)	(Anlage 4)
1	Übersichtsplan Rahmenplan Karlstraße (GD 486/02)	(Anlage 5)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Karlstraße - Syrlinstraße" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 09. Februar 2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Entscheidung über den Bauantrag der ENI Deutschland GmbH, Sonnenstraße 23, 80331 München vom 15.12.2011 für 12 Monate zurück zu stellen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Ziel ist die Sicherung einer innenstädtischen Fläche für den Dienstleistungs- und Wohnungssektor. Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines neuen bzw. Ergänzung eines bestehenden innenstädtischen Mischgebietes.

Grundlage ist der vom Büro Nething Generalplaner im Jahr 2002 erarbeitete Rahmenplan für den Bereich der Karlstraße (GD 486/02 vom 04.11.2002), der diese als bedeutende Ost-Westachse im Stadtgebiet aufwertet und eine Nutzungsverdichtung dokumentiert. Er ist die Basis für weitere konkrete Projekte und Bebauungspläne entlang der Karlstraße und wurde bereits im Rahmenplan zum Umbau/Neugestaltung der Karlstraße (GD 756/09 vom 31.03.2009) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Zurückstellung eines diesem Ziel entgegenstehenden Bauantrages.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 13 a sowie § 15 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 734/1 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 111.3/03, "Neustadt", in Kraft seit 20.01.1863, in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert

### 5. Sachverhalt

#### 5.1. Ausgangslage:

Die Notwendigkeit der Entwicklung und Aufwertung der Karlstraße veranlasste die Stadt Ulm bereits im Jahr 2002 dazu, durch das Büro Nething Generalplaner einen Rahmenplan für die bauliche Entwicklung nördlich und südlich des Straßenverlaufs erstellen zu lassen. Dieser wurde am 03. Dezember 2002 vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung und Umwelt verabschiedet. Während laut Rahmenplan nördlich der Karlstraße mehrere Grundstücke zur Neuordnung anstehen, ist das Grundstück Flst.Nr. 734/1 (ehemals Shell-Tankstelle) südlich der Karlstraße das einzige Areal, auf dem eine städtebauliche Neuordnung möglich ist. Damit erhält diese Fläche eine Schlüsselfunktion in der weiteren Entwicklung, sowohl entlang der Karlstraße als auch für die südlich daran anschließenden Quartiere.

Diese Funktion wurde nochmals deutlich, als im Jahr 2009 der Rahmenplan zu Umbau und Neugestaltung der Karlstraße erarbeitet wurde.

Im Spätherbst 2011 wurde die Tankstelle in der Karlstraße 38 ohne Abstimmung mit der Stadt vollständig abgebrochen, die Erdtanks entfernt und das Gelände planiert. Am 15.12.2011 ging bei der Stadt Ulm ein Bauantrag für dieses Grundstück ein, datiert auf den 28.11.2011. Antragsteller ist die ENI Deutschland GmbH, die auf dem Grundstück, das sich im Besitz einer Erbengemeinschaft befindetet, wiederum eine Tankstelle mit branchenüblichem Verkaufsshop und Waschhalle errichten möchte.

5.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (s. Amtsblatt Nr. 8 vom 21. Februar 2002) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemischte Fläche (Bestand) dar.

Der Bebauungsplan "Neustadt" (Plan Nr. 111.3/03, in Kraft seit 20.01.1863) übernahm die vorhandene Blockrandbebauung und setzte lediglich Baufluchten fest. Aussagen zur Nutzung sind nicht getroffen worden.

Der vorliegende Bauantrag entspricht den Festsetzungen dieses nicht qualifizierten Bebauungsplanes. Es ist der §34 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1962 anzuwenden, nach der Tankstellen unter §6 Abs. 2 Nr.7 zulässig sind. Demnach ist der Neubau einer Tankstelle planungsrechtlich zulässig und müsste genehmigt werden.

5.3. Das Vorhaben widerspricht den Entwicklungszielen der Stadt Ulm aus mehreren Gründen und sollte deshalb nicht realisiert werden:

Die Fläche der ehemaligen Shell- Tankstelle ist eine wichtige innenstädtische Entwicklungsfläche (s. a. GD 486/02, GD 756/09). Die bisher gewerblich genutzte Baufläche soll zukünftig als Mischnutzung gemäß der Umgebungsbebauung entwickelt werden. Die Nutzungsdichte soll intensiviert und die bereits 1863 angestrebten Baufluchten zur Karls- und Syrlinstraße hergestellt werden.

Eine geschlossene Bebauung zur Karlstraße hin würde für die südlich angrenzenden Bereiche eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation bedeuten und damit zur Qualitätssteigerung der Wohnverhältnisse stark beitragen.

Das unmittelbar südlich an das Grundstück Karlstraße 38 angrenzende Quartier dient vornehmlich dem Wohnen. Nutzungskonflikte drückten sich in der Vergangenheit durch vielerlei Beschwerden aus, die schließlich zu Lärmmessungen durch die Stadt Ulm und einem Entscheid des Regierungspräsidiums Tübingen im Jahr 2000 geführt haben, der den Betrieb der Tankstelle von 6:00-22:00 Uhr beschränkt hat. Dieser Entscheid betrifft auch die geplante neue AGIP- Tankstelle, deren Betrieb branchenüblich rund um die Uhr beantragt wurde.

Die beantragten Tankstellengebäude stellen keine positive Veränderung der bisherigen Konfliktpotentiale dar: die städtebauliche Entwicklung der Karlstraße wird nicht verbessert, die erwünschte Nutzungsvielfalt nicht erreicht und die Emissionsbelastung der umliegenden Quartiere nicht verringert, sondern durch den Tankstellenbetrieb weiter erhöht.

6. Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

a) den Bebauungsplan „Karlstraße - Syrlinstraße“ aufzustellen.

b) den Bauantrag der ENI Deutschland GmbH für 12 Monate zurückzustellen.

- 6.1. Aktuell liegt noch kein konkretes Bebauungskonzept vor. Daher ist es sinnvoll und ausreichend einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen und, falls erforderlich, nach Abschluss der Investorensuche den einfachen durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit erweitertem Festsetzungskatalog zu ersetzen.
- 6.2. Der Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Da die zulässige Grundfläche des Plangebietes weniger als 20 000m<sup>2</sup> beträgt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist daher nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- 6.3. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gemischten Baufläche.  
  
Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt werden nur die zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wesentlichen Punkte festgesetzt. Im Übrigen ist das Steuerungsinstrument des § 34 BauGB zur Ordnung der stadträumlichen Entwicklung ausreichend.  
  
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu
  - a) Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI).  
  
Von den allgemein zulässigen Nutzungen sollen Gartenbaubetriebe (§6 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§6 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO), und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 (§6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO), ausgeschlossen werden. Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§ 6 Abs.3 BauNVO) sollen ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Immissionsbelastung durch den Verkehr der Karlstraße im Norden des Plangebietes wird in den Erdgeschossen kaum Wohnnutzung möglich sein, generell wird aber ein Wohnanteil von 70% angestrebt.
  - b) Maß der baulichen Nutzung:  
  
Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse soll mit Blick auf das noch nicht vorliegende konkrete Nutzungskonzept verzichtet werden.
  - c) Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt wird auf Festsetzungen zur Bauweise und auf Örtliche Bauvorschriften gem § 74 Landesbauordnung (LBO) verzichtet.
- 6.4. Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich mit Blick auf die bisherige Nutzung (Gewerbebetrieb Tankstelle) um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Die Beseitigung der Altlasten ist Voraussetzung für die geplante Nutzung als Wohn- und Gewerbebestandort.
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
  1. Die Stadt Ulm wird das Gespräch mit den Grundstückseigentümern und dem Bauherrn suchen, um eine möglichst einvernehmliche Lösung zu finden.
  2. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird die Stadt Ulm in Dialog treten mit der RPG und den Betroffenen im Quartier.
  3. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.