



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.03.2013		
Geschäftszeichen	SUB III - Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.04.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.05.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 124/13

---

**Betreff:** Bebauungsplan Karlstraße - Syrlinstraße  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.5)
	1	Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Karlstraße – Syrlinstraße“, Kling Consult, Krumbach	(Anlage 6)
	4	Vorhabenplan (Lageplan, Ansicht Karlstraße Nord, Ansicht West Syrlinstraße, Schnitt 4-4 Bauteile A und B), Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH Markus Höniger, Matthias Kotz, Udo Brenner	(Anlage 7.1 – 7.4)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Karlstraße - Syrlinstraße“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Karlstraße - Syrlinstraße" in der Fassung vom 07.03.2013 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 07.03.2013 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoss an der Ecke Karlstraße/Syrlinstraße auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück (Flurstück Nr. 734/1, Gem. Ulm).
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
  - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 73)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 734/1, Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan in der entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:
  - Bebauungsplan Nr. 111.3/03, „Neustadt“, in Kraft seit 20.01.1863
5. Verfahrensübersicht
  - 5.1 Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.
  - 5.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.02.2012
  - 5.3 Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 16.03.2012 bis einschließlich 30.03.2012 durchgeführt.
  - 5.4 Durchführung einer Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung am 13.03.2012.
  - 5.5 Frühzeitige Beteiligung die Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.03.2012 bis 30.03.2012
  - 5.6 Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 10.10.2012 im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.11.2012 (siehe Niederschrift § 363)
  - 5.7 Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 48 vom 29.11.2012
  - 5.8 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 10.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013

5.9 Durchführung einer Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auslegung am 18.12.2012 durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Fragen oder Anregungen von Bürgern und Bürgerinnen wurden nicht vorgetragen.

5.10 Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 10.12.2012 bis 18.01.2013

6. Sachverhalt

Die Realgrund AG, Ulm hat die Grundstücksfläche im Plangebiet erworben. Sie beabsichtigt dort die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden mit einem Ladengeschäft auf einer gemeinsamen Tiefgarage.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage einer Architekturplanung der Werkgemeinschaft HHK, Stuttgart, Stand 27.09.2012 mit Ergänzung vom 10.10.2012 aufgestellt. Gemäß dieser Vorhabenplanung ist eine 5- bis 8-geschossige Blockrandbebauung entlang der Karl- und Syrlinstraße sowie ein 3-geschossiges Wohngebäude im Blockinnern vorgesehen.

6.1 Im Zuge der öffentlichen Auslegung vom 10.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 wurden keine Anregungen und Äußerungen vorgebracht.

6.2 Im Zuge der Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 14.12.2012 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Die IHK Ulm hat keine Bedenken zu den vorgelegten Unterlagen. Sie möchte jedoch auf folgenden Punkt hinweisen: Im Plangebiet („Karlstraße - Tankstelle“) sollen nach dem „1. Zwischenbericht 2012“ zur Wohnungsbaudebatte im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt 60 Wohnungen entstehen. Für diese Wohnungen muss eine ausreichende Zahl an Stellplätzen bereitgestellt werden, da im Gebiet im Umfeld des Karlsbaus eine angespannte Parkraumsituation vorzufinden ist. Auf diese Problematik haben auch die Mitgliedsunternehmen in der Standortumfrage 2012 der IHK hingewiesen.</p> <p>Nach den Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg unter § 37 Abs. 1 LBO sollte für das Projekt der Nachweis eines Stellplatzes pro Wohnung geführt werden (notwendiger Stellplatz). Zusätzliche Parkmöglichkeiten (Stellplätze) benötigt der projektierte Laden und evtl. weitere Dienstleister, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.</p>	<p>Der Stellplatznachweis für das Vorhaben hat, wie von der IHK beschrieben, nach Landesbauordnung (LBO) zu erfolgen. Auf dieser Ebene wird sichergestellt, dass ein ausreichendes Stellplatzangebot entsteht. Vorgesehen ist der Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Bebauungsplan gibt hierfür die bauleitplanerischen Vorgaben. Ein weiteres Planerfordernis auf Bebauungsplanenebene besteht nicht. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 23.01.2013 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen. Es wird die mit Schreiben vom 04.04.2012 zum vorangegangenen Entwurf übermittelte Stellungnahme wiederholt. Demnach hat die archäologische Denkmalpflege</p>	<p>Die Hinweise sind in den aktuellen Bebauungsplanentwurf integriert worden. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

<p>festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale ist jedoch nicht auszuschließen. Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG B.-W.:</p> <p>Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (bspw. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim RP Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 18.01.2013 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Es wird auf die frühere Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg zur Planung verwiesen (Az. 2511//12-02054 vom 17.04.2012). Die dortigen Aussagen gelten auch für die modifizierte Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der früheren Stellungnahme vom 17.04.2012 wurde folgendes mitgeteilt:</p> <p>„Es werden keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden, vorgetragen. Es sind keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes vorhanden.</p> <p>Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p>- Geotechnik: Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras auf. Möglicherweise sind noch Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs vorhanden. Mit Auffüllungen (ggf. Altlasten) der vorausgegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen. Allgemein ist in der Talniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Sickerwässer in organisch geprägten Böden können betonaggressiv sein. Für die geplanten Baumaßnahmen (u. a. Bau von Tanks) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld</p>

	<p>der Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Zu den Belangen Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.“</p> <p>Sowohl aufgrund der Stellungnahme vom 18.01.2013, als auch aufgrund der vorausgegangenen Stellungnahme vom 17.04.2012, sind keine Planänderungen veranlasst. Die Hinweise wurden bereits, soweit bauleitplanerisch erforderlich, in den aktuellen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p>
<p><u>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 05.12.2012 (Anlage 5.4):</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass durch die öffentliche Auslegung Interessen der militärischen Landesverteidigung nicht berührt werden. Es wird zugleich auf die Stellungnahme vom 16.03.2012 verwiesen.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 16.03.2012 wurde mitgeteilt, dass der Streckenabschnitt der Bundesstraße 19 zum Militärstraßen-Grundnetz gehört. Aus diesem Grund hat die Wehrbereichsverwaltung vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen an diesen Straßenabschnitten grundsätzlich die „Richtlinien für die Anlage und Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge (RABS)“ zu beachten sind. Ansonsten wurden keine Einwände erhoben.</p> <p>Nachdem im aktuellen Bebauungsplanentwurf bereits auf diesen Sachverhalt hingewiesen wurde, ergibt sich aus der Stellungnahme kein weiterer Änderungsbedarf.</p>
<p><u>SUB/V – 233/12 BA/BP-SK, Schreiben vom Nov. 2012 (ohne Tagesangabe) (Anlage 5.5):</u></p> <p>Hinsichtlich Altlasten wird vorgetragen, dass der Rückbau der ehemals vorhandenen Tankstelle erfolgt sei. Dem SUB/V lägen entsprechende Berichte über den Abbruch und den Ausbau der Tanks, Abscheider etc. vor.</p> <p>Basierend auf den vorliegenden Berichten besteht aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde hinsichtlich der Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus dem Schreiben geht hervor, dass der darin beschriebene Sachverhalt bereits zum 04.04.2012 dem SUB/V bekannt war. Zwischenzeitlich liegt eine weitere Stellungnahme zur Altlastensituation des Plangebietes von der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.08.2012 vor. Diese erging an die Realgrund AG in Bezug zum Grundstück Karlstraße 38, 89073 Ulm (ehem. Shell-Tankstelle). Dieses Schreiben erging, nachdem von Seiten Realgrund ein Bericht zur fachgutachterlichen Rückbaubegleitung, ehemalige Shell-Station Ulm, Karlstraße 28, Site ID 10024401, Bericht URS Deutschland vom 13.03.2012 vorgelegt wurde. In diesem Schreiben hat SUB/V mitgeteilt, dass im Hinblick auf die ehemalige Nutzung als Tankstellenstandort das Grundstück als saniert eingestuft wird.</p> <p>Das Plangebiet weist jedoch eine langfristige</p>

	<p>Vornutzungshistorie auf. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht völlig ausgeschlossen werden, dass nach dem erfolgten Rückbau der Tankanlagen der letzten Shell-Station im tieferen Untergrund noch Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Aus diesem Grund soll das Plangebiet im Bebauungsplan, wie bereits im aktuellen Bebauungsplanentwurf enthalten, als Fläche gekennzeichnet werden, deren „Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ (Kennzeichnung mit Nr. 15.12 Planzeichenverordnung). Damit wird auf Bebauungsplanebene grundsätzlich frühzeitig auf die Situation zur Beachtung einer möglichen Altlastensituation bei nachfolgenden Planungen hingewiesen.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Parallel zu den durchgeführten letzten Beteiligungsverfahren hat die Realgrund AG, Ulm die Vorhabenplanung für das geplante Baugenehmigungsverfahren weiter konkretisiert. Aus gestalterischen und technischen Gründen bei der Tiefgaragenplanung ist es notwendig, die erforderlichen Baumpflanzungen an anderen Standorten im Plangebiet unterzubringen. Die Realgrund AG hat daher angeregt, die Standorte der zu pflanzenden Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu verschieben. Die Anzahl der insgesamt mindestens zu pflanzenden Bäume soll gleich bleiben. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 10.10.2012 hat nur die Mindestanzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt und eine Verschiebung an die örtliche Situation zugelassen. Aufgrund der vorgebrachten Anregung soll daher folgende Änderung bzw. Ergänzung gegenüber dem Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 10.10.2012 vorgenommen werden:

- redaktionelle Änderung der Baumstandorte in der Planzeichnung

Die aufgeführte Änderung bzw. Ergänzung wurde von der beauftragen Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht in den Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 07.03.2013 eingearbeitet.

Die aufgeführte Änderung bzw. Ergänzung berührt die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 10.10.2012 nicht. Die Änderung bzw. Ergänzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

8. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 07.03.2013 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung i. d. F. vom 07.03.2013 hierzu festgelegt werden.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.