

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Blaubeurer-Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer-Tor-Kreisel“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Stadt Ulm plant aufgrund des baufälligen Zustands und des Erneuerungsbedarfs der Brückenbauwerke einerseits und in Vorbereitung der Landesgartenschau 2030 andererseits umfassende Infrastrukturmaßnahmen rund um den Verkehrsknoten B10/B28 am Blaubeurer Tor. Ein Grundsatzbeschluss über das favorisierte Konzept wurde am 13.10.2021 im Gemeinderat gefasst (GD/291/21).

Für die Umbaumaßnahmen soll ein planfeststellungseretzender Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planung umfasst den Rückbau der Blaubeurer Tor-Brücke, die Tieferlegung der B 10 in einen Tunnel mit Verschwenkung östlich des Blaubeurer Tors sowie die Auflösung des Blaubeurer Tor-Kreisels. Stattdessen sollen signalisierte Knotenpunkte eingerichtet werden. Durch die Überdeckung der B 10 und die Auffassung des Kreisels im südöstlichen Segment entsteht rund um das Blaubeurer Tor eine zusammenhängende Grün- bzw. Freifläche, die unmittelbar an das Dichterviertel angebunden ist.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Teilbereich der Flurstücke Nr. 4000/36 (Weg), 4000/26 (Stadt Ulm), 4000/20 (B 10 / B 28), 2955 (Blaubeurer-Tor), 621/1 (B 19 / Karlstraße), 622 (Weg / Mörikestraße), 1601 (Blaubeurer Straße) der Stadt Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

- Plan Nr. 111.1/11 in Kraft getreten am 27.05.1982
- Plan Nr. 112/30 in Kraft getreten am 28.11.2002
- Plan Nr. 141.1/28 in Kraft getreten am 06.03.1997
- Plan Nr. 142/33 in Kraft getreten am 17.08.1967

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.04.2022.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 16.04.2022.

- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.04.2022 bis einschließlich 25.05.2022.

6. Wesentliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf

6.1. Private Stellungnahmen

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

6.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 11 Stellungnahmen flossen in die Abwägung ein:

- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien
- Eisenbahn Bundesamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Regierungspräsidium Tübingen
- Fernwärme Ulm (FUG)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Industrie- und Handelskammer Ulm

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger sind überwiegend nachrichtlicher Natur und beinhalten Verweise auf Leitungen innerhalb des Plangebiets. Die Anregungen werden berücksichtigt und in der Ausführungsplanung beachtet.

Die Stadt Ulm - SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht bringt folgende Anregungen vor: Ersatzpflanzungen für die notwendigen Baumrodungen, Baumschutzmaßnahmen während der Ausführung für die zu erhaltenden Bäume, artenschutzrechtliche Untersuchung auf das Vorkommen gebäudewohnender Arten im Blaubeurer Tor, Antrag einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens für den Bereich des Tunnels, wasserdichte und auftriebssichere Bauweise, Hinweis auf die Unzulässigkeit einer dauerhaften Grundwasserhaltung, Hinweis auf erhöhte Entsorgungskosten sowie auf die mögliche Belastung des Grundwassers.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien stimmt dem Bebauungsplan nicht zu, da der Geltungsbereich betriebsnotwendige Flächen (Flst. Nr. 4000/36) mit Bestandsschutz beinhaltet, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Die Flächen wurden jedoch im Jahr 2002 entwidmet, sie unterliegen somit vollumfänglich der kommunalen Planungshoheit.

Das Eisenbahn-Bundesamt teilt mit, dass keine Bedenken bestehen, da die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes nicht von der Planung berührt werden und weist darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG DB Immobilien für den Bereich zuständig ist.

Das Polizeipräsidium Ulm begrüßt aus verkehrlicher Sicht die Neuplanung mit aufgeteilten und signalisierten Knoten, da dies bisher eine Unfallhäufungsstelle darstellte. Aus Sicht der Kriminalprävention sollte berücksichtigt werden, dass die Sicherheit durch die Stadtgestaltung, die Quartiergestaltung, die Freiflächen, die öffentliche Anbindung und die technische Sicherung erhöht werden kann.

Das Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass im Plangebiet mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist, Verkarstungserscheinungen nicht auszuschließen sind und die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens zu empfehlen ist.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass es keine Bedenken aus bodenkundlicher Sicht, rohstoffgeologischer Sicht und von bergbehördlicher Seite gibt.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) weisen aus Sicht der Abteilung für Abwasser und Gewässer darauf hin, dass eine Vorbehandlung für das Ableiten des Niederschlagswassers über den öffentlichen Regenwasserkanal in die „Kleine Blau“ erforderlich ist, die Umverlegung des öffentlichen Regenwasserkanals mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm abgestimmt werden muss, der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen eingehalten wird und bei der Abwasserbeseitigung die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten ist.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU) haben gegen die geplante Bebauung keine Einwände. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass innerhalb der Flächen des Bebauungsplans Versorgungsleitungen verlaufen, welche im Zuge der Maßnahme zur Baufeldfreimachung umverlegt werden.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat gegen die geplante Bebauung keine Einwände, da keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung gegeben sind.

Die Fernwärme Ulm (FUG) weist darauf hin, dass die Hauptversorgungsleitung für die Stadt Ulm, welche sich direkt im Baufeld der geplanten Baumaßnahmen befindet, unter keinen Umständen beschädigt werden darf.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart begrüßt das geplante Bauvorhaben, da das Blaubeurer Tor mit der Umsetzung der Planung einen Teil seiner räumlichen Wirksamkeit zurückgewinnen wird.

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren folgende Planänderungen erforderlich:

- Ergänzung der Abarbeitung der Umweltbelange um die Zwischenergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierungen.
- Redaktionelle Ergänzungen der Begründung.
- Ergänzung der Bezeichnung des Blaubeurer Tors als „Kulturdenkmal besonderer Bedeutung“ in den Umweltbelangen.
- Ergänzung der Umweltbelange um Aussagen zur Feuchtbodenarchäologie.
- Anpassung der Darstellung des Tunnels im Bereich der Überschneidung mit der südöstlich verlaufenden Straße.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen Innen- und Weststadt und umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha. Im Nordwesten und im Südwesten schließen großflächige Handelsbetriebe und Gewerbebetriebe an. Im Nordosten liegen die Bahnanlagen. Im südöstlich gelegenen Dichterviertel erstrecken sich gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung.

Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet überwiegend Hauptverkehrsfläche dar. Nordöstlich sowie südöstlich sind Teilbereiche als Mischbaufläche, südwestlich als "Gewerbebetriebe / großflächiger Einzelhandel (langfristiges Entwicklungsziel)" dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blaubeurer Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer Tor-Ring“ wird als Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein kleiner Bereich am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird als Mischbaufläche festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, weshalb es im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Stadt Ulm plant aufgrund des auffälligen Zustands und des Erneuerungsbedarfs der Brückenbauwerke einerseits und in Vorbereitung der Landesgartenschau 2030 andererseits umfassende Infrastrukturmaßnahmen rund um den Verkehrsknoten B10/B28 am Blaubeurer Tor. Für die Umbaumaßnahmen soll ein planfeststellungseretzender Bebauungsplan aufgestellt werden.

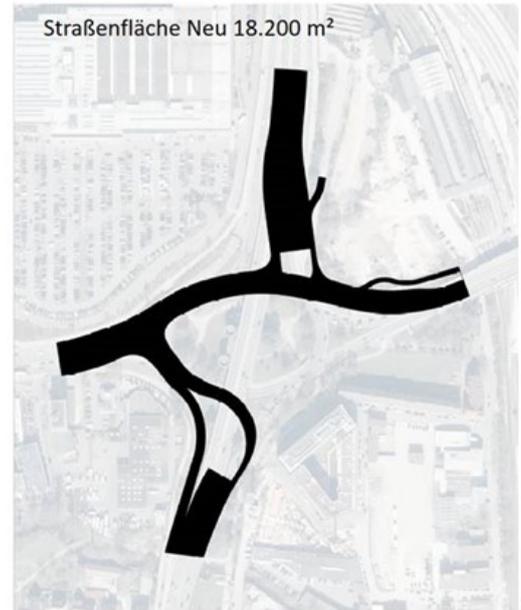
Für diese Planung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese umfasst die grundlegende Neuordnung der Verkehrsanlagen inklusive der Wallstraßenbrücke und der Brücke über das Blaubeurer Tor im Kontext perspektivischer städtebaulicher Szenarien anlässlich der Landesgartenschau. Mit der Machbarkeitsstudie wurden Varianten im Hinblick auf alternative Trassenführungen / Knotenpunktausbildungen in Lage und Höhe aufgezeigt.

Zentrum des Plangebiets ist das Blaubeurer Tor und der Blaubeurer Tor-Ring. Das Blaubeurer Tor ist eines der markantesten Bauwerke der Bundesfestung Ulm. Die B 10 wurde nach dem Krieg in Brückenlage über den Ring und das historische Torbauwerk geführt. Im Zuge dessen wurden Teile des Blaubeurer Tors zurückgebaut. Der Blaubeurer Tor-Ring stellt sich im Bestand als ovale Ringfahrbahn mit einem Durchmesser von bis zu 140 m dar.

7.2. Geplante Neugestaltung

In einer Machbarkeitsstudie "Blaubeurer-Tor" wurden acht Varianten für den Ersatz der Brücke über das Blaubeurer-Tor untersucht. Eine der Varianten wurde schließlich als Vorzugsvariante gewählt. Der Gemeinderat hat dazu am 13.10.2021 bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst (vgl. GD/291/21). Die sog. Variante 3a, „lokale Ostverschwenkung in Tieflage“ („Blaubeurer-Tor Tunnel“), hat sich im Zuge weiterer vertiefenden Prüfungen als umsetzbar erwiesen unter den Voraussetzungen, dass der Blaubeurer Tor-Ring aufgelöst und durch zwei signalisierte Knotenpunkte ersetzt und die Wallstraßenbrücke in verkürzter Form neu errichtet wird. Die Brücke über das historische Blaubeurer Tor wird abgetragen und durch einen Tunnel ersetzt. Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die aufgrund der baulichen Maßnahmen zu fallenden Bäume werden gleichwertig und dauerhaft auf dem Gelände der künftigen Landesgartenschau ersetzt. Das vorliegende Baumgutachten des Sachverständigen Peter Klug von 16.05.2022 zeigt die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bäume sowie deren Vitalität auf. Insgesamt wurden dabei 183 Bäume kartiert.

Mit der Neuplanung reduziert sich in dem Planungsumgriff der Anteil an Straßenflächen (ohne Berücksichtigung von Geh- und Radwegen) von ca. 25.200 m² auf 18.200 m². Dies entspricht einer Reduzierung von 28% an Straßenflächen durch die Neuplanung. Diese Flächen kommen der vorgesehenen Parkanlage zugute.



Eine perspektivisch denkbare Querung der Straßenbahn über den Tunnel wäre grundsätzlich möglich. Die Berechnung der Tunneldecke erfolgt mit dem sogenannten Lastmodell 1, das ausreichend hohe Lastenansätze für eine Straßenbahn beinhaltet. Des Weiteren ist der Tunnel ein relativ kurzes Bauwerk, eine Straßenbahn wird daher immer nur mit einigen Achsen auf dem Bauwerk stehen.

Ein kleinflächiger Teilbereich am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Diese Fläche ist im Bestand Teil der Verkehrsanlagen, wird in einem späteren, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Arrondierung des Dichterviertels Dichterviertel Nord weiter konkretisiert.

Eine umfassende Sachdarstellung der Bauvorhaben ist der Anlage 8 zu entnehmen.

Für die nördlich des Planungsumgriffs vorgesehene Anschlussplanung des Ersatzneubaus der Wallstraßenbrücke ist infolge der Beteiligung der Bahn ein Planfeststellungsverfahren vorgesehen.

7.3. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von circa 4,8 ha.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung (kleinflächig im Südosten): Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
- Verkehrsflächen: oberirdische und unterirdische Verkehrsflächen zur Umsetzung der Variante 3a gem. Machbarkeitsstudie (Blaubeurer Tor-Tunnel mit Umbau des Blaubeurer Tors)
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsrün)
- Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für Bäume

8. Spezieller Artenschutz

Gemäß dem Zwischenbericht zu den artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden bis Ende Mai 2022 im Umgriff der geplanten Baumaßnahmen keine Quartiere/ Nester von planungsrelevanten Tierarten festgestellt. Die Baumhöhlenkartierung ergab aus naturschutzfachlicher Sicht nur einen wertgebenden Baum- eine Stiel-Eiche im südöstlichen Geltungsbereich etwa auf Höhe des Leonardo-Hotels (Baum-Nr. 240, Pflanzjahr 1870). Der Baum weist ein größeres Faulloch auf; er

ist durch den neuen Trassenverlauf gefährdet, soll aber durch einen Wurzelvorhang und weitere Maßnahmen geschützt und langfristig erhalten werden. Die weiteren Gehölze im Umgriff sind durchgepflegt, ohne besonders wertgebende Strukturen.

Geeignete Lebensräume für Reptilien gibt es innerhalb des Plangebiets nicht bzw. Potenzialflächen sind zu stark gestört (Bahn/Baustelle). Wegen der zahlreichen Störeinflüsse ist auch in Bezug auf Vögel von einer geringen Individuenzahl und Artenvielfalt auszugehen. Die beanspruchten Flächen sind kein geeigneter Lebensraum für sensible und störanfällige Arten. Am Blaubeurer Tor selbst und auf den Flächen innerhalb des Kreisels kommen sehr wahrscheinlich nur Straßentauben vor. Das höchste Potenzial für Siedlungsvögel bietet der südöstliche Bereich („Dichterviertel“), wo Amseln, Wacholderdrosseln und Haussperlinge brütend nachgewiesen wurden. Gemessen an der starken Verkehrsbelastung konnten bei den bisher durchgeführten zwei Sommerbegehungen viele jagende Fledermäuse im inneren Bereich des Kreisverkehrs nachgewiesen werden. Zu prüfen sind noch die Bedeutung der Flächen als Jagdhabitat und Flugroute. Wenn die artenschutzrechtlichen Kartierungen vollständig abgeschlossen sind, werden deren endgültige Ergebnisse in die Planung eingearbeitet werden. Derzeit sind keine unlösbaren Konflikte absehbar.

9. Schalltechnische Untersuchung

Die Lärmauswirkungen des Vorhabens wurden von schall.tech Ingenieurbüro Fend untersucht und im Bericht Nr. 143-108/07 vom 06.05.2022 dokumentiert.

Dazu wurden die Lärmbelastungen der Umgebung für den Prognose-Nullfall (Verkehrsprognose, Verkehrsführung Bestand) und den Prognose-Planfall (Verkehrsprognose, geplante Verkehrsführung) ermittelt und verglichen.

Dabei zeigte sich, dass durch den Umbau des Blaubeurer-Tor-Kreisels nach § 41 Abs. 1 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen an bestehenden oder geplanten Gebäuden ausgelöst werden.

Das Ergebnis gilt für die zugrunde gelegte Planung (insbesondere hinsichtlich der räumlichen Lage der Verkehrswege), den Einbau eines Fahrbahnbelags Splitmastixasphalt SMA 8 und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

10. Denkmalpflege

Das Baufeld befindet sich im Bereich der Festungsanlage der Wilhelmsburg. Von der Maßnahme betroffen ist das Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege „Blaubeurer Tor“ als Teil der Sachgesamtheit Bundes- und Reichsfestung Ulm. Das Tor wurde auf dem aufgefüllten Graben der Bundesfestung angelegt, deren Stadtumwallung seit 1903 abgetragen wurde. Hier sind Teile der Bundesfestung, ein Stück Scharnmauer und Schleusenbauten der Großen und Kleinen Blau erhalten (Hindenburgring). Unter der Fahrbahn befinden sich Reste der Caponniere an der rechten Schulter von Werk IV (Mittelbastion). Auf der Kreuzung mit der Blaubeurer Straße liegt das Blaubeurer Tor. Dieses genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG auch den so genannten Umgebungsschutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG / Prüffälle:

- Werk VI: erhaltene Bauten der Bundesfestung Ulm (Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG, Listennr. 169)
- Werk VI: Courtine und Blaubeurer Tor der Reichfestung Ulm (Prüffall; Listennr. 168)
- Werk VIII: Courtine zum Kienlesberg der Bundesfestung Ulm (Prüffall; Listennr. 171).

Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüfflächen ausgewiesenen archäologischen Verdachtsflächen muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

Durch den östlichen Verlauf der Tunnelführung beschränken sich die Eingriffe in die Randbereiche der inneren Befestigungsrelikte. Trotzdem muss vereinzelt mit erhaltenen, tiefer gegründeten Überresten der abgebrochenen Gebäude in Form von hölzernen Substruktionen oder partiell auch Fundamentresten gerechnet werden. Diese wären im Vorfeld zu sondieren und ggf. archäologisch zu untersuchen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen aufgrund konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege) eingereicht werden.

11. Kampfmittel

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes am Rande der Ulmer Innenstadt und der kartierten Kriegsfolgeschäden im Umfeld wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

12. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.