

Planbereich	Plan Nr.
<b>111.3</b>	<b>35</b>

Stadt Ulm

Bebauungsplan

**"Karlstraße - Syrlinstraße"**

**Begründung**  
zum Bebauungsplan

Ulm, 09.02.2012

Bearbeitung:

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2, 89073 Ulm

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

## 2. Anlass der Planung

Die Notwendigkeit zur 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 (GD 486/02 vom 04.11.2002) und dokumentiert die Karlstraße als bedeutende Ost-Westachse im Stadtgebiet, die eine Aufwertung und Verdichtung erfahren soll. 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 (GD 756/09 vom 31.03.2009).

Die Sicherung dieses Entwicklungsareals bedarf der Erstellung eines Bebauungsplanes, der darüber hinaus Voraussetzung ist für die Zurückstellung eines diesem Ziel entgegenstehenden Bauantrages.

## 3. Ziel der Planung

**3.1** Grundlagen sind der o.g. Rahmenplan für den Bereich der Karlstraße (GD 486/02 vom 04.11.2002) als Basis für weitere konkrete Projekte und Bebauungspläne entlang dieser Achse sowie der Rahmenplan zum Umbau/Neugestaltung der Karlstraße (GD 756/09 vom 31.03.2009). Kernziel der Planung ist die Sicherung einer innenstädtischen Fläche für den Dienstleistungs- und Wohnungssektor entsprechend der Umgebungsbebauung. Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines neuen bzw. Ergänzung eines bestehenden innenstädtischen Mischgebietes.

Die bereits 1863 im Bebauungsplan "Neustadt" (B-Plan Nr. 111.3/03 vom 20.01.1863) angestrebten Raumfluchten zur Karls- und Syrlinstraße sollen hergestellt werden, um den Straßenzug zu vervollständigen. Die Nutzungsdichte und -vielfalt soll erhöht werden und damit die Attraktivität des Standortes steigern.

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.

**3.2** Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Die zulässige Grundfläche des Plangebietes beträgt gemäß §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20 000m<sup>2</sup>, demnach kann der B-Plan im beschleunigten Verfahren (nach §13 a Abs. 2 BauGB) 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 somit nicht erforderlich.

## 4. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 734/1 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm und hat eine Größe von 2559 m<sup>2</sup>.

Von 1933 an wurde das Grundstück durch diverse Tankstellenbetreiber genutzt und erfuhr im Laufe der Jahre mehrere Umgestaltungen. Zuletzt wurde darauf eine Tankstelle der Firma Shell mit Waschhalle und Kiosk betrieben.

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 befindet, wiederum eine Tankstelle mit branchenüblichem Verkaufsshop und Waschhalle errichten möchte.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die zentrale innerstädtische Lage des Grundstücks und die gute ÖPNV- Anbindung durch Buslinien und Straßenbahn legt eine intensive Nutzungsvielfalt nahe.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein konkretisiertes 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 oder das konkretisierte Nutzungskonzept durch einen städtebaulichen Vertrag festzusetzen.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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. Diese Nutzungen stehen im Widerspruch zu der beabsichtigten Arrondierung und Stärkung des Quartiers. Deshalb werden auch sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§ 6 Abs.3 BauNVO) ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Immissionsbelastung durch den Verkehr der Karlstraße im Norden des Plangebietes ist in den Erdgeschossen Wohnnutzung kaum möglich, generell wird aber ein Wohnanteil von 70% angestrebt.

### 6.2 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.

### 6.3 Sonstige planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt wird auf Festsetzungen zur Bauweise und auf Örtliche Bauvorschriften gem § 74 Landesbauordnung (LBO) verzichtet. Das Steuerungsinstrument des § 34 BauGB ist zur Ordnung der stadträumlichen Entwicklung ausreichend.

## 6.4 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Karlstraße und der Syrlinstraße erschlossen.

Schwerpunktmäßig soll das Grundstück über die Syrlinstraße angedient werden, um den Verkehrsfluss der Karlstraße nicht unnötig zu behindern.

## 6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 2559 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind.

## 6.6 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nach Vorliegen des konkreten Nutzungs- bzw. Baukonzeptes ergänzt und ausgebaut werden. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 7.0 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

### 7.1 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

### 7.2 Bestehende Rahmenpläne

7.2.1 Rahmenplan für den Bereich der Karlstraße (GD 486/02 vom 04.11.2002)

7.2.2 Rahmenplan zum Umbau/Neugestaltung der Karlstraße (GD 756/09 vom 31.03.2009)

## 8.0 Flächenangaben und Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2559 m<sup>2</sup>.

### 8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Beseitigung der Altlasten, die durch den früheren Tankstellenbetrieb zu erwarten sind, ist Voraussetzung für die geplante Umnutzung in ein Wohn- und Gewerbequartier.

8.3 Nach Vorliegen eines konkretisierten Nutzungskonzeptes ist für die Realisierung des neuen innenstädtischen Areals die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Voraussetzung. Dies kann mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geschehen.

Auf Punkt 3 der textlichen Festsetzungen (Hinweise) wird verwiesen.