



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.10.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.11.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 375/12

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Karlstraße - Syrlinstraße" - Auslegungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
  - 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
  - 5 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5.1 - 5.5)
  - 1 Vorhabenplan (Lageplan, Ansicht Karlstraße, Ansicht Syrlinstraße, Systemschnitt), Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH Markus Höninger, Matthias Kotz, Udo Brenner (Anlage 6.1 - 6.4)
  - 1 Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Karlstraße – Syrlinstraße“, Kling Consult, Krumbach (Anlage 7)

**Antrag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Karlstraße – Syrlinstraße" in der Fassung vom 10.10.2012 sowie die Begründung vom 10.10.2012 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Es wird ein Bebauungsplan für die Neugestaltung eines brachliegenden, ehemaligen Tankstellengrundstücks an der Karlstraße im Ulmer Stadtteil Neustadt aufgestellt (Flurstück Nr. 734/1, Gem. Ulm). Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnhäusern mit einer untergeordneter Laden- oder Büronutzung in einem Besonderen Wohngebiet (WB) nach § 4a BauGB.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 28.02.2012 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung frühzeitiger Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst.

Anlass für den Aufstellungsbeschluss war u.a. die Vorlage eines Bauantrags zur Errichtung einer neuen Tankstelle. Dieses Vorhaben hätte sich jedoch nicht in die stadtplanerische Zielvorstellung für den zur städtebaulichen Aufwertung vorgesehenen Bereich entlang der Karlstraße eingefügt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 09.02.2012 als nicht qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO wurde im März/April 2012 einem frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren unterzogen. Parallel wurden vonseiten der Stadtverwaltung Verhandlungen mit dem Grundstücksbesitzer geführt. Diese hatten das Ziel, die Veräußerungsbereitschaft des Planungsgrundstücks an einen Neueigentümer zu bewerkstelligen, der ein Nachnutzungskonzept verwirklicht, das den städtischen Neuordnungs- und Aufwertungsvorstellung für das Quartier südlich der Karlstraße entspricht (z. B. vorliegende Rahmenpläne aus den Jahren 2002 und 2009).

Zwischenzeitlich wurde das ehemalige Tankstellengrundstück von der Realgrund AG, Ulm erworben. Sie beabsichtigt die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoss an der Ecke Karlstraße/Syrlinstraße. Für dieses Vorhaben liegt eine Architekturplanung der Werkgemeinschaft HHK, Stuttgart vor (Anlage 6). Die Konkretisierung dieser Vorhabenplanung lässt zu, dass das Bebauungsplanverfahren auf Grundlagen eines auf Basis der aktuellen Vorhabenplanung ausgearbeiteten Entwurfes für einen qualifizierten Bebauungsplan weitergeführt wird (Anlagen 2-4). Hierbei werden die vorliegenden Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren berücksichtigt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf setzt ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO fest. Die überbaubare Grundstücksfläche und die städtebaulichen Maße ermöglichen eine Neubebauung mit einer Blockrandbebauung sowie einem Wohnhaus im Blockinneren. Außerdem regelt der Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes über eine Tiefgaragenzufahrt an der Syrlinstraße.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

### 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. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 16.03.2012 bis einschließlich 30.03.2012 durchgeführt. Anregungen und Äußerungen wurden nicht vorgebracht.

5.3. Am 13.03.2012 wurde eine Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

5.4. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden in einer frühzeitigen Beteiligung die Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis – Gesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 22 Erneuerungsgebiete - Sanierung
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Wehrbereichsverwaltung V
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 05.04.2012 (Anlage 4.1)</u></p> <p>Die nähere Umgebung des Plangebiets sei durch unterschiedlichste Nutzungen von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen geprägt. Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO ist demnach zwingend notwendig. Nach § 6 BauNVO seien Tankstellen in Mischgebieten grundsätzlich zulässig. Die IHK sieht deshalb die vorliegenden Planungen mit einem Ausschluss von Tankstellen in einem Mischgebiet kritisch. Durch einen Ausschluss der Tankstellennutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird stark in die Eigentums-/Eigentümerrechte eingegriffen. Nichtsdestotrotz befürwortet die IHK weitere Verhandlungen zwischen der Stadt, den Eigentümern und den Investoren, die auch eine evtl. andere Nachnutzung im Plangebiet beinhaltet. Vorstellbar</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich haben sich die Anregungen jedoch überholt. Zwischenzeitlich hat der Antragsteller für die Neuerrichtung einer Tankstelle im 24-Stunden-Betrieb das Vorhaben aufgegeben und das Grundstück veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt, Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten. Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung mit einem 5- bis 8-geschössigen Wohngebäude mit untergeordneter Ladennutzung sowie ein 3-geschossiges Wohngebäude im abgeschirmten Blockinnenbereich. Entsprechend soll im Bebauungsplan ein Besonderes</p>

<p>sei im Plangebiet auch ein Wohn- oder Bürogebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Dienstleistungen in weiteren Geschossen. Nicht unerwähnt bleiben dürfte, dass das Plangebiet vor allem mit Einbezug und Betrachtung des Gebiets nördlich der Karlstraße (Karlsbau, Gold Ochsen, SWU), grundsätzlich ein idealer Standort für eine gewerbliche Nutzung und für Dienstleistungen darstellte.</p> <p>Die beantragten verlängerten Öffnungszeiten beim Betrieb der neu geplanten Tankstelle würden jedoch im Hinblick auf die umgebende Bebauung mit Wohnnutzung Konfliktpotenzial bergen. Für den Betrieb der Tankstelle könnte aus diesen Gründen – sofern vorhanden – ein Ersatzstandort mit besser geeigneten Bedingungen für einen Betrieb bis 24 Stunden gefunden werden.</p>	<p>Wohngebiet mit den dazu passenden Maßen der baulichen Nutzung festgesetzt werden (§ 4a BauNVO). Solche Besonderen Wohngebiete dienen zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung in überwiegend bebauten Gebieten, in denen auch Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen untergebracht werden können, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Stadt Ulm für den Stadtteil Neustadt entlang des Straßenzugs der Karlstraße. Der Bereich soll eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung erfahren, bei der die in der Neustadt vorhandene Wohnnutzung grundsätzlich gestärkt, aber auch verträglich mit den dort vorhandenen Läden, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen gestaltet wird. Dabei wird planerisch berücksichtigt, dass die Karlstraße die Funktion einer stark befahrenen innenstädtischen Hauptverkehrsstraße erfüllt. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan ein Schallgutachten zum Verkehrslärm integriert. Mit Umsetzung der dort empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, z. B. durch Orientierung ruhebedürftiger Räume oder Zuordnung von Fassadenbereichen zu Lärmpegelbereichen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 04.04.2012 (Anlage 4.2)</u></p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. Die archäologische Denkmalpflege stellt jedoch fest, 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 Bogen zu belassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan integriert.</p>

<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geo-logie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 17.04.2012 (Anlage 4.3)</u></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. 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 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>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 16.03.2012 (Anlage 4.4):</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass der Streckenabschnitt der Bundesstraße 19 zum Militärstraßen-Grundnetz gehört. Die Wehrbereichsverwaltung weist daher vorsorglich darauf hin, dass bei Baumaßnahmen an diesen Straßenabschnitten grundsätzlich die „Richtlinien für die Anlage und Bau von Straßen für militärische Schwerfahrzeuge (RABS)“ zu beachten sind. Ansonsten werden keine Einwände seitens der Wehrbereichsverwaltung Süd erhoben.</p>	<p>Planänderungen sind aufgrund dieser Anregung nicht veranlasst, nachdem der Bebauungsplan keine Veränderungen am Straßennetz der Karlstraße (B 19) vorsieht. Auf den Sachverhalt, dass die Straße zum Militärstraßen-Grundnetz gehört, wird hingewiesen.</p>
<p><u>SUB/V – 233/12 BA/BP-SK, Schreiben vom 04.04.2012 (Anlage 4.5):</u></p> <p>Hinsichtlich Altlasten wird vorgetragen, dass der Rückbau der ehemals vorhandenen Tankstelle erfolgt sei. Dem SUB/V lägen bisher keine</p>	<p>Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Altlasten vorhanden sein könnten. Für den</p>

<p>Unterlagen über den Abbruch und den Ausbau der Tanks (Ab-cheider etc.) vor. Aussagen zu Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen könnten daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Bebauungsplan ergibt sich hierdurch kein Änderungsbedarf.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Die beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Karlstraße - Syrlinstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.10.2012 vorbereitet, der mit der beiliegen-den Begründung vom 10.10.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.