

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.5</b>	<b>101</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

## **Bebauungsplan**

"Bahnhofplatz – Friedrich-Ebert-Straße"

Vorentwurf

## **Begründung**

Ulm, 29.08.2016

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine Hauptverkehrsstraße sowie einen öffentlichen Platz dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH errichtet derzeit die Straßenbahnlinie 2 vom Kuhberg zur Wissenschaftsstadt. Zwischen den beiden planfestgestellten Streckenabschnitten Ehinger Tor – Kuhberg und Theater - Wissenschaftsstadt verläuft die neue Linie auf der sog. Stammstrecke der bestehenden Straßenbahnlinie 1 über den Bahnhofplatz. Dieser Streckenteil inklusive der Haltestelle Hauptbahnhof muss nun an die neuen verkehrlichen Anforderungen angepasst werden. Für den zu verändernden Abschnitt der Stammstrecke liegt bislang keine behördliche Zulassungsentscheidung vor, weshalb hierfür eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert ganz oder teilweise folgende Bebauungspläne und setzt deren Vorschriften in den entsprechenden Bereichen außer Kraft:

- Plan Nr. 110.4/42 gen. am 15.01.1965 Nr. 2206-154
- Plan Nr. 110.5/42 gen. am 09.02.1927 Nr. 388
- Plan Nr. 110.5/49 gen. am 28.04.1953 Nr. 2206-4
- Plan Nr. 110.5/52 gen. am 15.03.1954 Nr. 2206-4
- Plan Nr. 110.5/70 gen. am 29.10.1965 Nr. 2206-4
- Plan Nr. 110.5/76 in Kraft getreten am 07.11.1968
- Plan Nr. 110.5/77 in Kraft getreten am 04.07.1968
- Plan Nr. 110.5/80 in Kraft getreten am 04.11.1971
- Plan Nr. 110.5/84 in Kraft getreten am 21.11.1985
- Plan Nr. 110.5/96 in Kraft getreten am 24.02.2000
- Plan Nr. 110.5/100 in Kraft getreten am 31.12.2015
- Plan Nr. 111.1/15 gen. am 11.10.1965 Nr. 2206-4
- Plan Nr. 111.1/16 in Kraft getreten am 14.06.1974
- Plan Nr. 111.1/18 in Kraft getreten am 20.02.1986

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Erweiterung der ÖPNV-Haltestelle Hauptbahnhof sowie die Neugestaltung der Verkehrsstraße entlang der Straßenbahnstammstrecke im Bereich Bahnhofplatz / Friedrich-Ebert-Straße.

Der Bebauungsplan ersetzt eine Planfeststellung nach § 28 Personenbeförderungsgesetz (PBefG).

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Friedrich-Ebert-Straße ausgehend von der Olgastraße über den Bahnhofplatz bis zur Neuen Straße.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Verkehrsflächen der Olgastraße, des Bahnhofplatzes und der Friedrich-Ebert-Straße mit zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung und straßenbegleitenden Gehwegflächen. Zwischen den beiden Fahrtrichtungen liegt die Straßenbahntrasse mit den Bahnsteigen der ÖPNV-Haltestelle Hauptbahnhof.

Östlichen an das Plangebiet schließen die Geschäftshäuser der westlichen Innenstadt und das in Bau befindliche Quartier Sedelhöfe an. Die Bahnhofstraße mündet hier in den Bahnhofplatz. Im Norden begrenzt das Gebäude der Hauptpost den Geltungsbereich. Im Westen schließen der Bahnhofplatz mit Bahnhofsgebäude und IC-Hotel sowie der ZOB an. Im Süden reicht der Planumgriff bis an den Verkehrsknoten Neue Straße heran.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 64/1, Nr. 64/2, Nr. 64/3, Nr. 64/4, Nr. 64/5, Nr. 64/6 und Nr. 64/7, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 61 (Bahnhofstraße) Nr. 64 (Bahnhofplatz), Nr. 117 (Olgastraße), Nr. 281, Nr. 300 (Große Blau), Nr. 492 (Friedrich-Ebert-Straße) und Nr. 491. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm. Ein zusätzlicher Grunderwerb ist nicht notwendig. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 17.467 m<sup>2</sup> auf.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Im Zuge des Neubaus der Straßenbahnlinie 2, des Ausbaus der ÖPNV-Haltestelle Hauptbahnhof und der Neuordnung des Bahnhofplatzes muss die Stammstrecke der Straßenbahn inklusive der begleitenden MIV-Trassen zwischen Olgastraße und Neue Straße verändert werden. Nach aktuellem Planungsstand soll die Achslage der Straßenbahntrasse in Teilbereichen um bis zu 1,50 m nach Osten verschoben werden. Die Bahnsteige sollen von 3 m auf etwa 7 m verbreitert und auf etwa 120 m verlängert werden.

Beidseits der Straßenbahntrasse verlaufen die Fahrbahnen der Friedrich-Ebert-Straße. Die Verschiebung der Achslage der Straßenbahntrasse und die Vergrößerung der Bahnsteige haben zur Folge, dass die Verkehrsstrasse näher an die östliche Gebäudekante heranrückt. Dort befinden sich das Parkhaus Deutschhaus, das Kaufhaus C&A, das Baufeld der Sedelhöfe sowie weitere Geschäfts- und Verwaltungsgebäude am Ausgang der Bahnhofstraße.

Am nördlichen und am südlichen Ende der Bahnsteige sind signalisierte Fußgängerüberwege über die Straße bzw. die Gleistrasse vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem die Ein- und Ausfahrtsrampen des geplanten Parkhauses am Bahnhof.

#### **5. Planinhalt**

Die öffentliche Diskussion über die genaue Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets ist noch nicht abgeschlossen. Zur Eröffnung des Bebauungsplanverfahrens wird daher auf die Darstellung von Verkehrsstrassen verzichtet und lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt. Die exakte Trassierung der Straßenverkehrsflächen, der Gehwegflächen, der Gleisanlagen und der Bahnsteige wird auf Grundlage der anstehenden Grundsatzentscheidungen noch vor dem Auslegungsbeschluss in den Bebauungsplanentwurf übernommen und festgesetzt.

#### **6. Art der Verfahrensbearbeitung**

Der Bebauungsplan ersetzt eine Planfeststellung nach § 28 PbefG. Daher wird ein umfassendes Verfahren inkl. frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und §4 Abs 1 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus ist die Erarbeitung einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 in Verb. mit § 2a BauGB) und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) erforderlich.

#### **7. Umweltverträglichkeitsvorprüfung**

Im Zuge der bereits laufenden Vorplanung für die Straßenbahntrasse hat das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG durchgeführt.

Die UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge des geplanten Vorhabens keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass

- die durch die Bautätigkeit zu erwartenden Emissionen durch Einhaltung der fachgesetzlichen Vorgaben auf ein zumutbares Maß begrenzt werden können,
- die Grenz- und Richtwerte bzw. die Anhaltswerte nach Inbetriebnahme (Verkehr) eingehalten oder ggf. gesonderte Maßnahmen ergriffen werden können,
- sich keine Nutzungen mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungen im Auswirkungsbereich befinden,

- aufgrund der Vorprägung des Orts die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbild nicht betroffen sind,
- sich keine Gebiete mit Schutzgebietsstatus im Auswirkungsbereich des geplanten Vorhabens befinden.

## 8. Schalltechnische Untersuchung

Das Büro Fritz GmbH hat im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin wird dargestellt, inwieweit durch die geplanten Veränderungen an den Schienen- und Straßenverkehrsanlagen Mehrbelastungen durch Lärmemissionen auf die umliegenden Gebäude ausgehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben voraussichtlich an drei Gebäuden (Haus 2 der Sedelhöfe, Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 12 und Friedrich-Ebert Straße 16) zu kritischen Lärmimmissionen führt. Daraus kann für diese Gebäude prinzipiell ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster) abgeleitet werden.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht allerdings nur, wenn innerhalb dieser Gebäude tatsächlich schutzbedürftige Räume betroffen sind, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Bei den genannten Gebäuden in der Friedrich-Ebert-Straße handelt es sich um Geschäftshäuser; die Nutzung des betroffenen Hauses der Sedelhöfe ist noch nicht abschließend geklärt. Inwieweit tatsächlich schutzbedürftige Räume betroffen sind, wird im weiteren Verfahren im Einzelfall zu prüfen sein. Die Ergebnisse werden ihren Niederschlag im Festsetzungskatalog des Bebauungsplans finden.

## 9. Erschütterungsschutz

Zur Prüfung möglicher Ansprüche auf erschütterungstechnische Vorsorgemaßnahmen hat das Büro Fritz GmbH eine erschütterungstechnische Stellungnahme erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Umbaumaßnahmen im Bereich des Bahnhofplatzes nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Immissionen aus den Erschütterungen selbst oder dem daraus folgenden sekundären Luftschall führen werden.

## 10. Flächen- und Kostenangaben

### 10.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 17.467 m<sup>2</sup> (100,0 %)

### 10.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der SWU Verkehr GmbH als Verursacherin der Planung getragen.