



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.12.2018		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.02.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 009/19

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße"  
- Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
  - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan von EMT Architektenpartnerschaft, Stuttgart (Anlage 5.1-5.16)
  - 1 Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand von Kling Consult, Krumbach (Anlage 6)
  - 1 Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Kling Consult, Krumbach (Anlage 7)
  - 1 Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (Einzelhandel) von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg (Anlage 8)
  - elektronisch –
  - 1 Verkehrsgutachten von Brenner-Bernard Ingenieure, Aalen (Anlage 9)
  - elektronisch –
  - 1 Schallgutachten Verkehrslärm von Kling Consult, Krumbach (Anlage 10)
  - elektronisch –
  - 1 Schallgutachten Gewerbelärm von Kling Consult, Krumbach (Anlage 11)
  - elektronisch –
  - 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 12)
  - elektronisch –

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ innerhalb des im Plan vom 19.12.2018 (Anlage 3) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Kalupa

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neugestaltung eines innerstädtischen Baugrundstückes an der Ecke Karlstraße / Neutorstraße. Er schafft die Voraussetzung für die bauliche Ergänzung des Baublocks zwischen Karlstraße, Neutorstraße, Wildstraße und Bessererstraße mit gemischter Nutzung für Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nr. 716/1, 716/5, 722/1, 722/2, 724, 724/1, 724/2, 724/6, 724/7, 724/8, 724/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 456 (Neutorstraße), 722 (Wildstraße) und 804 (Karlstraße), jeweils Gemarkung Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.530 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches aufgehoben und ersetzt:

- Nr. 111.2/18, „Neutorstraße-Wildstraße“, in Kraft seit 08.05.1959 Nr. 2206-12

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Plangebiet die Bauvorschriften für die Gebäude sowie die Lage der Gebäude an einer Baulinie entlang der Verkehrsstraßen der Karlstraße, Neutorstraße und Wildstraße, über die das aktuelle Plangebiet erschlossen ist, fest.

Der vorliegende Bebauungsplan hebt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Überschneidungsbereich auf und ersetzt diesen.

### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### **6. Sachverhalt**

#### **6.1. Ausgangslage**

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Realgrund AG, Ulm.

Die Realgrund AG ist Eigentümerin der Grundstücke: Flst.-Nr. 722/1 und 722/2. Die Grundstücke Flst.-Nr. 716/1, 716/5, 724, 724/1, 724/2, 724/8 und 724/9 befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm. Gemäß Vereinbarung zwischen der Stadt Ulm und der Realgrund

AG ist der Erwerb der v.g. städtischen Grundstücke vorgesehen. Für die Neubebauung liegt eine i.A. der Realgrund AG durch die Architektenpartnerschaft EMT, Stuttgart (AB EMT) erstellte Vorhaben- und Erschließungsplanung (V+E-Plan) vor.

Für das Plangebiet gemäß V+E-Plan wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Ein an der Neutorstraße bestehendes Gebäude auf den Flst.-Nr. 724/6 und 724/7 soll bis auf Weiteres erhalten bleiben. Es ist nicht Teil der Vorhabenplanung der Realgrund AG. Die Flurstücke sind als nicht vorhabenbezogener Teil dennoch in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um für den Fall einer künftigen Neuentwicklung die städtebaulichen Ziele für diese Grundstücke im Kontext der umgebenden Bebauung zu sichern.

Die Realgrund AG hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Ulm beantragt. Sie beabsichtigt eine zügige Baurealisierung und hat die Bereitschaft zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erklärt.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche; entlang der Neutorstraße und der Wildstraße befinden sich noch Reste der alten Blockrandbebauung. Bei der Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 724/6, 724/7, 724/8 und 722/1 handelt es sich um 3- bis 4-geschossige Wohnhäuser. Auf dem innenliegenden Grundstück Flst.-Nr. 722/2 befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Schreinerei., Mit Ausnahme der Bausubstanz auf den Flst.-Nr. 724/6 und 724/7 ohne Vorhabenbezug werden im Zuge der Neuentwicklung alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches abgerissen.

## 6.2. Geplante Neugestaltung

Die Realgrund AG, Ulm beabsichtigt, für das vom V+E-Plan erfasste Plangebiet neue Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion) zu errichten. Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine innerstädtische Brachfläche, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Das Umfeld des Plangebiets unterliegt seit Jahren einem städtebaulichen Umbruch und dem Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur. Der vorliegende Bebauungsplan schafft Baurecht für die neue bauliche Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer höheren Nutzungsdichte und angemessener Gestaltung zur Einfügung der neuen Baustruktur in den Bestand.

Neben der konkreten Baurechtschaffung für das von der Realgrund AG vorgesehene Vorhaben dient der Bebauungsplan damit insgesamt der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies betrifft vor allem:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Intensivierung der Nutzungsdichte,
- Stärkung der Wohnfunktion in der erweiterten Innenstadt,
- Schließung offene Raumfluchten entlang Karlstraße, Neutorstraße und Wildstraße,
- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Neubaufassaden,
- Stärkung und langfristige Sicherung der lokalen Nahversorgungssituation,
- Einfügen der Neubaumaßnahmen in den Bestand.

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des AB EMT, die als V+E-Plan in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet ist. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die geschlossene Blockrandbebauung mit angegliederter Innenhofbebauung fügt sich in die heterogene Höhenentwicklung der Umgebung ein. Die geschlossene, sechsgeschossige Bebauung entlang der Karl- und der Neutorstraße schirmt die dahinter liegende Quartiersbebauung konsequent vor Einflüssen der beiden Verkehrsachsen Karl- und Neutorstraße ab und ergänzt das innerstädtische Straßenbild. Die Bebauung entlang der Wildstraße orientiert sich mit seinen fünf Geschossen an der Höhe der gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Mit einem viergeschossigen Gebäudeflügel setzt sich die Bebauung in das Blockinnere fort und gliedert den ruhigen Blockinnenhof. An der markanten Blockecke zwischen Karl- und Neutorstraße akzentuiert ein eingerückter, siebengeschossiger Kopfbau den Eingang in die Karlstraße und in das neue Areal.
- Die Erdgeschosszone, welche sich nahezu vollflächig unter dem begrünten Innenhof erstreckt, beinhaltet vorrangig gewerbliche Nutzungen. Hauptnutzer ist voraussichtlich ein Nahversorger (Vollsortimenter) mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dafür notwendige Lager- und Haustechnikbereiche, Personal- und Büroräume befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Der Eingang zum Nahversorgungsmarkt befindet sich an der Ecke Karlstraße/Neutorstraße. Der Markt wird zudem von der Straßenbahnlinie S 2 profitieren, da sich in unmittelbarer Nähe an der Neutorstraße eine Haltestelle befindet. Ergänzt wird die gemischte Nutzung durch zusätzliche Gewerbeflächen im südlichen Grundstücksbereich für eine oder mehrere kleinere Nutzungseinheiten.
- Vorrangig dient das Vorhaben der Versorgung mit Wohnraum im Stadtgebiet. Daher ist in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung untergebracht. Es entstehen Ein- bis Fünzimmerwohnungen, die als Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und/oder geförderte Mietwohnungen realisiert werden sollen. Insgesamt entstehen an die 130 Wohnungen. Entlang der Neutorstraße sind vorrangig Einzimmerwohnungen bzw. Mikroapartments angeordnet. Diese kompakte Wohnform ist ideal etwa für Studenten oder Berufspendler. Der Anteil an gefördertem Wohnraum beträgt 20 % bezogen auf den Anteil der städtischen Grundstücksflächen. Etwa 69 % der öffentlich geförderten Wohnfläche entfällt auf 4-Zimmer-Wohnungen. (Anm.: Die Kaufoption der Vorhabenträgerin an den städtischen Grundstücksflächen besteht bereits seit dem Jahr 2011, also aus einer Zeit vor den Beschlüssen aus der Wohnungsdebatte. Das zum damaligen Zeitpunkt bereits weit fortgeschrittene Projekt der Vorhabenträgerin musste aufgrund des Vorrangs der Bauarbeiten für die Straßenbahnlinie 2 aufgegeben werden. Nach der Baustellen-bedingten Unterbrechung hat die Vorhabenträgerin - weiterhin basierend auf der Kaufoption von 2011 - nun ein neues Projekt für den Standort entwickelt. Obwohl die Beschlüsse der Wohnungsbaudebatte formal also nicht anzuwenden wären, hat sich die Vorhabenträgerin dennoch bereit erklärt, 20 % der Wohnfläche für geförderten Wohnraum bereitzustellen).
- Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Wildstraße. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die viel befahrene Karl- bzw. Neutorstraße ist zur Sicherstellung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit nicht möglich. Im ersten Untergeschoss finden sich die notwendigen Kundenparkplätze für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.
- Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Art und der Größe der Einzelhandelsflächen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebietes (Haltestelle Straßenbahnlinie 2, weitere Buslinien direkt angrenzend in der Neutorstraße und die Nähe zum Hauptbahnhof Ulm) kann für die Einzelhandelsflächen eine Verringerung der nötigen Stellplätze in Anspruch genommen werden (sog. „ÖPNV-Bonus“).

- Der begrünte Innenhof befindet sich auf dem Deckel der gewerblich genutzten Erdgeschosszone. Der Innenhofbereich wird als vielfältig nutzbarer, qualitativvoller Gartenhof gestaltet. Ergänzend zu den extensiv begrünten Flachdächern der Blockränder trägt die intensive Begrünung der Dachfläche im Innenhofbereich erheblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die Baumalleen entlang der Karl- und Neutorstraße werden im Zuge des Bauvorhabens bis an die Blockecke fortgesetzt.

### 6.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 4.530 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sowie zusätzlich:
  - 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/ Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>ausgenommen sind:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1,0)  
Gebäudehöhen differenziert für verschiedene Gebäudeteile mit einer max. zulässigen Höhe von 24,5 m, festgesetzt in m über NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Abstandflächen: Festsetzung von reduzierten Abstandsflächen
- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach
- Kfz-/Fahrradstellplätze: Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgarage (geplant mit 2 Untergeschossen für Kfz und Fahrräder)
- Grünordnung: Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer

Das Plangebiet gehört zu dem historisch in der Gründerzeit bebauten Innenstadterweiterungsgebiet (hohe Baudichte mit Blockrandbebauung). Entsprechend sind bereits im Bestand der Umgebung Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO häufig überschritten. Mit der

städtebaulichen Zielsetzung, die Neubebauung in die Eigenart des Quartiers einzufügen, die historische Blockrandbebauung zu ergänzen und die innerstädtische Nachverdichtung voranzutreiben, überschreitet die vorliegende Planung zwangsläufig die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO (z. B. Obergrenze max. Grund- und Geschossfläche). So beträgt die GRZ 1,0 und die GFZ 3,7. Die GFZ wird jedoch aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt.

Aufgrund den v.g. städtebaulichen Zielsetzungen und den daraus resultierenden Gebäudehöhen können die in § 5 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe (für Mischgebiete) nicht in allen Bereichen vollumfänglich abgetragen werden. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit eröffnet, die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu reduzieren. Dies betrifft im Einzelnen folgende Bereiche: nordöstliches Plangebiet angrenzend an die Bestandsbebauung an der Karlstraße, die Blockinnenfläche und den Bereich entlang der Wildstraße. Eine Belichtung mit Tageslicht sowie eine Belüftung bleiben dabei gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt werden.

#### 6.4. Spezieller Artenschutz

Zur Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt („Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße/Neutorstraße“, Kling Consult, Krumbach vom 26.06.2018). Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten werden, sind daher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 6.5. Einzelhandelsbetriebe

Im Erdgeschoss des geplanten Bauvorhabens soll ein Lebensmittelmarkt (inkl. integriertem Bäcker) mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) realisiert werden.

Zur Integration in den Bebauungsplan wurde eine gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ulm sowie den § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Verträglichkeitsprüfung Ansiedlung Lebensmittelmarkt Karlstraße/Neutorstraße, STADT ULM, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg vom 27.07.2018).

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Einzelhandelbetrieb aufgrund seiner betrieblichen bzw. der städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (Sondergebiete) anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist. Zusammenfassend bewertet, kann das Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Standortbereich Karlstraße/Neutorstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend als städtebaulich verträglich eingestuft werden.

Somit bedarf der geplante Einzelhandelbetrieb, trotz seiner Großflächigkeit und der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze, nicht zwingend der Ausweisung eines Sondergebietes.

#### 6.6. Verkehrslärm

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Straßen, die z. T. die Funktion innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen erfüllen. Nachdem der Bebauungsplan u. a. dem Zweck dient, Baurecht für eine neue Wohnnutzung zu schaffen, wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bzgl. Verkehrslärmimmissionen erstellt (Schallgutachten Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 19.12.2018) zur Beurteilung der Straßen- und Straßenbahnverkehrslärmimmissionen.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) kommt. Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

#### 6.7. Gewerbelärm

Im Rahmen des gegenständlichen Bauprojekts ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Aufgrund der schützenswerten Nutzungen (Wohngebäude WA) im direkten Umfeld zur Anlieferung bzw. Tiefgargenzufahrt südlich der Wildstraße wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bezüglich Gewerbelärm (TA Lärm) erstellt (Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 19.12.2018).

Als Ergebnis der Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) nicht zulässig sind.

### 7. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Dabei wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB).

Zudem soll begleitend zur formellen Planauslegung eine Informationsveranstaltung stattfinden, in der sich Interessierte Bürgerinnen und Bürger über das Vorhaben erkundigen können.

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.12.2018 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung öffentlich ausgelegt werden kann.