



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht | | |
| Datum | 14.03.2022 | | |
| Geschäftszeichen | SUB - mg | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 12.04.2022 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD o8o/22 |

Betreff: Bebauungsplan "Blaubeurer Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer Tor-Kreisel"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

| | | | |
|-----------------|---|---|------------|
| Anlagen: | 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| | 1 | Vorentwurf Bebauungsplan | (Anlage 2) |
| | 1 | Vorentwurf der textlichen Festsetzungen | (Anlage 3) |
| | 1 | Vorentwurf der Begründung | (Anlage 4) |
| | 1 | Sachdarstellung Blaubeurer | (Anlage 5) |
| | 1 | Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung | (Anlage 6) |
| | 1 | Machbarkeitsstudie Verkehr | (Anlage 7) |
| | 1 | Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls | (Anlage 8) |
| | 1 | Abarbeitung der Umweltbelange | (Anlage 9) |

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Blaubeurer-Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer-Tor-Kreisel" innerhalb des im Plan vom 14.03.2022 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

| | |
|-------------------------------|--|
| Zur Mitzeichnung an: | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| BM, C, KOST, LI, OB, SAN, VGV | Eingang OB/G |
| | Versand an GR |
| | Niederschrift § |
| | Anlage Nr. |

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. Einen Grundsatzbeschluss über das favorisierte Konzept wurde am 13.10.2021 im Gemeinderat gefasst (GD 291/21).

Für die Umbaumaßnahmen soll ein planfeststellungersetzender 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 Auflfassung 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, § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- 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 (privat), 4000/20 (B 10 / B 28), 2955 (Blaubeurer-Tor), 621 (b 19 / Karlstraße), 622 (Weg / Mörikestraße), 1601 (Blaubeurer Straße) der Stadt Ulm.

4. Darstellung des Flächennutzungsplans

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 das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5. 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

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 48.175 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

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.

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 städtebauliche Szenarien anlässlich der Landesgartenschau. Mit der Machbarkeitsstudie wurden Varianten in 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. Der 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.

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 5 zu entnehmen.

7.3. Bebauungsplan

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

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 (Verkehrsrgrün)
- Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für Bäume

8. Denkmalpflege

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 archäologische Verdachtsfläche 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 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.

9. 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.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 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.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.