

Planbereich	Plan Nr.
142	41

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Bebauungsplan

„Blaubeurer Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer-Tor-Kreisel“

Vorentwurf Begründung

Ulm, 14.03.2022

Bearbeitung:

meixner Stadtentwicklung GmbH

1. Inhalt 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

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. Für die Umbaumaßnahmen soll ein planfeststellungersetzender 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. Von den acht untersuchten Varianten (vgl. Grundsatzbeschluss GD 291/21) wurde die Variante 3a „lokale Ostverschwenkung in Tieflage“ („Blaubeurer Tor-Tunnel“) als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 111.1/17, in Kraft getreten am 27.05.1982, Nr. 112/30, in Kraft getreten am 28.11.2002, Nr. 141.1/28, in Kraft getreten am 06.03.1997 sowie Nr. 142/33, in Kraft getreten am 17.08.1967. Die angestrebte Planung kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist deshalb nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

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.

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.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

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 Überdeckelung der B 10 und die Auflassung des Kreisels im südöstlichen Segment entsteht rund um das Blaubeurer Tor eine zusammenhängende Grün- bzw. Freifläche, die unmittelbar an das Dichterviertel angebunden ist.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

In einem kleinflächigen Teilbereich des Plangebiets, der heute noch Verkehrsanlage ist, künftig aber das Dichterviertel nach Norden arrondiert, wird als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind dem Zulässigkeitskatalog in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen. Wohnungen im Erdgeschossbereich, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten im Sinne des §33 i der Gewerbeordnung sind ausgeschlossen.

5.2 Erschließung/Verkehr

Die festgesetzten ober- und unterirdischen Verkehrsflächen dienen der Umsetzung der Vorzugsvariante 3a auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und ermöglichen die Ostverschwenkung der B 10 in einem Tunnel sowie den Umbau des Blaubeurer Tor-Rings zu signalgesteuerten Knotenpunkten. Straßenbegleitend sind Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, auf denen ein Teil der bestehenden Bäume erhalten werden soll. Zudem

dienen die Begleitgrünflächen im Nordosten und im Südwesten der Niederschlagswasserbewirtschaftung (unterirdischer Retentionsanlage für das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser).

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der überwiegende Teil der Flächen rund um das Blaubeurer Tor oberhalb des geplanten Tunnels sowie im östlichen Anschluss (Übergangsbereich zum Dichterviertel) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau wird ein konkretes Gestaltungskonzept entwickelt, das sowohl das ortsbildprägende und für die Stadtgeschichte wichtige Blaubeurer Tor im Zusammenhang der Bundesfestung herausstellen als auch attraktive grüne Freiräume für die Bevölkerung schaffen soll. Um den noch ausstehenden Detailplanungen ausreichend Gestaltungsspielraum zu lassen, werden keine konkreten Vorgaben für Wegeführungen und Pflanzungen getroffen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung bzw. zur Schaffung des Parkcharakters ist jedoch festgesetzt, dass pro angefangene 300 m² Grünfläche ein Baum zu pflanzen ist.

Dabei wurde darauf geachtet, dass die Schwarzkiefer (*Pinus nigra* ssp. *Nigra*) als Charakterbaum der Bundesfestung aufgenommen wird. Zusätzlich sind ausgewählte, eingeführte Arten sowie Sorten heimischer Arten zulässig, um den besonderen Anforderungen des innerstädtischen Standorts, dem Klimawandel sowie den gestalterischen Ansprüchen gerecht zu werden.

Es wird angestrebt, einen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltend festzusetzen. Dabei ist noch konkret zu ermitteln, welche Bäume einen ausreichend großen Abstand zu den Bauflächen haben, um eine dauerhafte Erhaltung sicherstellen zu können.

5.5 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die folgenden Altstandorte und Altablagerungen. Im Bereich der beiden Altstandorte 00254-000 AS Blaubeurer Tor 1-3, Fruchtsaftfabrik/Spedition und 00888-000 AS Hindenburgring 40, Tankstelle werden keine Bodenverunreinigungen aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung erwartet.

Bei den beiden Altablagerungen 03593-000 AA Glacis und 03369-000 AA Blaubeurer Tor muss mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial und folglich mit erhöhten Entsorgungs-

kosten gerechnet werden. Auf später nicht versiegelten Flächen, insbesondere bei sensibler Nutzung, ist auf eine ausreichende Abdeckung durch eine unbelastete Oberbodenschicht in ausreichender Stärke (mindestens 35 cm) zu achten.

In nicht im BAK erfassten Bereichen können bisher unbekannte Auffüllungen vorhanden sein, die ggf. zu erhöhten Entsorgungskosten führen können.

5.6 Geologischer Baugrund

Der geplante Tunnel und der südliche und mittlere Brückenbau der Wallstraßenbrücke liegen geologisch in der Niederung des Blautals. Der geplante Tunnel befindet sich unmittelbar östlich des Festungsbauwerks Blaubeurer Tor und im Bereich des rückgebauten, ehemaligen Walles der Bundesfestung. Bei Untersuchungen des GeoBüro Ulm im Jahr 2020 im Bereich der nördlichen B10 am Blaubeurer Tor wurden unter den Oberflächenbefestigungen und Tragschichten bzw. einer Oberbodenschicht bis in ca. 1,6-4,3 m Tiefe unter Ansatzpunkt künstliche Auffüllungen angetroffen. Diese setzen sich überwiegend aus Ton und Schluff, z.T. auch aus Sand, Kies und Steinen zusammen und sind vermutlich dem unteren Bereich des ehemaligen Walles der Bundesfestung zuzuordnen. Unmittelbar südlich des Blaubeurer Rings wurden bis in ca. 5,0 m Tiefe mit Bauschutt durchsetzte Auffüllungen aus Sand und Kies bzw. Bohrhindernisse in unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Hier ist im Untergrund mit Resten älterer Bauteile zu rechnen. Unter den künstlichen Auffüllungen folgen holozäne junge Talfüllungen der Blau. Diese setzen sich überwiegend aus Ton und Schluff mit zwischengestalteten Lagen aus Torf und aus Kalktuff in Sand- bis Schluffgröße zusammen. Die hinsichtlich möglicher Setzungen besonders relevanten Torfe werden in Mächtigkeiten von 1 bis 4 Meter erwartet. Durch die ehemalige Überdeckung mit dem größtenteils abgetragenen Wall ist mit einer Überkonsolidierung der jungen Talfüllungen im Untersuchungsbereich zu rechnen. Diesem Effekt wirkt langfristig die Satzung des Untergrundes durch die Zersetzung der Torfe entgegen. Die jungen Talfüllungen werden in ca. 8-10 m Tiefe unter Gelände von Kiesen unterlagert. Im Liegenden der quartären Kiese folgt der Kalk- und Kalkmergelstein des Oberjura.

Das Gutachten für den Bereich des Bebauungsplanumgriffs ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

5.7 Hydrologie

Im Kalktuff (Tuffsande) der jungen Talfüllungen ist ein nicht durchgehender, temporär ausgebildeter erster Grundwasserleiter vorhanden. Im den quartären Kiesen (Kiese der Donau und der Blau) ist ein ergiebiger zweiter Grundwasserleiter ausgebildet. Dieser Kies-Grundwasserleiter bildet einen Druckwasserspiegel in den gering durchlässigen jungen Talfüllungen aus und hat im Bereich der geplanten Bauwerke eine östliche und südöstliche Grundwasserfließrichtung. Im Kalkstein des Oberjura ist ein dritter Grundwasserleiter (Karst) vorhanden. Der Ruhewasserspiegel des Kies-Grundwasserleiters (Druckwasserspiegel) ist bei ca. 473,5 bis 474,5 m üNN zu erwarten.

5.8 Überflutungsfläche HQ_{extrem}

Rund 50 m südlich des Plangebietes verläuft die Kleine Blau. Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten stellen im Umfeld des Gewässers Überflutungsflächen dar (insbesondere

zwischen der Kleinen Blau und der etwa 150 m südlich davon verlaufenden Großen Blau). Die Überflutungsflächen ragen nicht in das Plangebiet hinein, so dass nicht von einer Hochwassergefährdung auszugehen ist.

5.9 Kampfmittel

Details sind der Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl der UXO PRO Consult in der Fassung vom 20.06.2019 zu entnehmen.

6.0 Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 48.175 m ²	(100 %)
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 477 m ²	(1,3 %)
Verkehrsfläche oberirdisch	ca. 18.261 m ²	(38,8 %)
Grünfläche Zweckbestimmung Park	ca. 16.666 m ²	(34,6 %)
Straßenbegleitende Grünfläche	ca. 12.153 m ²	(25,3 %)

7.0 Anlagen

- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl vom 20.06.2019, UXO PRO Consult
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 14.03.2022, meixner Stadtentwicklung GmbH
- Abarbeitung der Umweltbelange vom 14.03.2022, meixner Stadtentwicklung GmbH
- Sachdarstellung Erneuerung Bauwerke B 10 Blaubeurer Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer Tor-Ring
- Machbarkeitsstudie Verkehr vom Dezember 2021, SHP Ingenieure