

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Blaubeurer-Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer-Tor-Kreisel"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH  
(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG  
(BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG  
(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

LANDESBBAUORDNUNG  
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)

vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) gültig ab am 01.03.2019,  
zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1. Urbanes Gebiet (MU) (gemäß § 6a BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

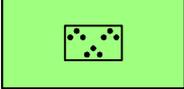
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- Wohnungen im Erdgeschossbereich zur Schillerstraße
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
  - Tankstellen

### 1.2. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 1.2.1. Straßenverkehrsfläche

#### 1.2.2. Straßenverkehrsfläche unterirdisch

### 1.3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 1.3.1.  Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig, sofern sie den begrünter Flächen untergeordnet sind und der Zweckbestimmung dienen (z.B. Fuß-/Radwege, Sitzstufen u.a. Ruheplätze, Brunnen u.a. Wasserflächen, Skulpturen usw.). Zudem ist die Erhaltung des bestehenden Denkmals einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen auf der Grünfläche zu erhalten.

- 1.3.2.  Straßenbegleitgrün

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen (Verkehrsgrün) ist die untergeordnete Errichtung von Anlagen der technischen Infrastruktur, insbesondere die Anlage unterirdischer Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sowie die Anlage von Fuß- und Radwegen, zulässig.

### 1.4. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)

- 1.4.1.  Umgrenzung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, unterirdisch

### 1.5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.5.1.  Bestandsbaum, bei Abgang gleichwertig und dauerhaft auf dem Gelände der LGS zu ersetzen

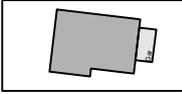
1.5.2. Im Falle eines Abgangs sind diese Bäume durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl und Wertigkeit zu ersetzen.

1.5.3. Pro 300m<sup>2</sup> angefangene öffentliche Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Standort innerhalb der Grünfläche ist frei wählbar. Der Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 1.6. LÄRMSCHUTZ

- 1.6.1. Die Deckschicht der Straßen ist mit einem Splitmastixasphalt SMA 8 auszuführen.
- 1.6.2. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit darf 50 km/h nicht überschreiten.

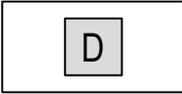
## 1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.7.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.7.2.  bestehende Gebäude
- 1.7.3.  bestehende Gebäude, Abriss

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 2.1. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)

- 2.1.1.  Einzelanlagen, (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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 Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüfflächen ausgewiesenen archäologischen Verdachtsflächen 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 Kulturdenkmälern 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 im Regierungspräsidium Stuttgart) eingereicht werden.

## 3. HINWEISE

### 3.1. DENKMALSCHUTZ (§§ 20 und 27 DSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kulturdenkmale. Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können.

Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Graber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten; Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 3.2. **UMGANG MIT DEM GRUNDWASSER**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich bei der Stadt Ulm - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht - anzuzeigen. Bei der erforderlichen Bauwasserhaltung muss damit gerechnet werden, dass eventuell das Grundwasser mit LHKW und PAK belastet ist und vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer oder den Kanal vorgereinigt werden muss.

### 3.3. **BODENSCHUTZ**

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden. Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Verisiegelung auf das notwendige Maß. Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden. Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten". Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck der Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird.

Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen:

- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen, der Überschuss soll im Plangebiet wiederverwertet werden.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten"
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

#### 3.4. **§ 39 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

#### 3.5. **KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.

#### 3.6. **ALTLASTEN**

Im Plangebiet liegen Altstandorte und Altablagerungen, auch muss von nicht im Bodenschutz und Altlastenkataster erfassten Auffüllungen ausgegangen werden. Daher sind bereichsweise erhöhte Entsorgungskosten zu erwarten. 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.