

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 14.03.2014
Geschäftszeichen SUB IV-Schm
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 08.04.2014 TOP

Behandlung öffentlich GD 124/14

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"
- Erneuter Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Entwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Entwurf Funktionsplan	(Anlage 5)
1	Entwurf Grünordnungsplan	(Anlage 6)
1	Bestandsplan zum Grünordnungsplan	(Anlage 7)
1	Schnitte 1-9 und A-C	(Anlage 8)
6	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 9.1-9.6)

Antrag:

Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg", in der Fassung vom 10.03.2014 sowie die Begründung vom 10.03.2014 erneut öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit dem Umzug der Chirurgie an den Oberen Eselsberg werden innenstadtnahe Flächen des ehemaligen Universitätsklinikums Safranberg für eine neue Nutzung frei. In den Bebauungsplan sind zwei Wohngrundstücke, ein Holzverarbeitender Betrieb, Freiflächen und Parkplätze einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" sollen zur Deckung des Bedarfs die Rechtsgrundlagen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und einem Mischgebiet an der Heidenheimer Straße sowie einem Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik geschaffen werden. Die besondere ökologische Bedeutung des Gebiets und die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsraum Örlinger Tal sollen durch einen hohen Freiflächenanteil Berücksichtigung finden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 9,4 ha. Er sieht Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen und die Umnutzung des ehem. Hauptgebäudes der Klinik vor. An der Heidenheimer Straße ist ein Mischgebiet mit Laden-, Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen. Innerhalb der Bauflächen entstehen ca. 410 Wohneinheiten.

2. Masterplan und Qualitätssicherung

Das Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg ist eines von 4 Projekten, für die ein Masterplan erstellt wurde. Als herausgehobenes Projekt bedarf es somit auch bei der baulichen Umsetzung adäquater Maßnahmen. Ziel ist die Gewährleistung eines durchgängigen Qualitätsmerkmals im gesamten Plangebiet. Die Stadt plant Gutachterverfahren durchzuführen, um für die Bebauung eine hohe Architektur- und Freiraumqualität sicherzustellen.

3. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2 und § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 948/5, 948/7, 950, 952/1, 953/1, 953/3, 953/4, 954/2, 954/4, 964, 2599, 2604 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 834, 861/1, 951, 956, 958, 976, 1234/3 und 2600 auf der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

5. Außer Kraft treten bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der jeweiligen Geltungsbereiche geändert:

- Plan Nr. 123/14, genehmigt durch ministerieller Erlass vom 30.04.1951 Nr. V HO 1225
- Plan Nr. 123/31 „Safranberg-Messelsteinweg“ in Kraft getreten am 19.08.1971
- Plan Nr. 123/34 „Heidenheimer Straße zwischen Stuttgarter Straße und Wilhelm-Leuschner-Straße“ in Kraft getreten am 23.01.1986

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbaufläche (Klinik) und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan angepasst.

7. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 20.03.2012 (siehe Niederschrift § 66)
- b) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 13 vom 29.03.2012.
- c) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.07.2012 (siehe Niederschrift § 220)
- d) Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 68 vom 12.07.2012.
- e) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

8.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ist in der Sitzung des FBA am 09.11.2010 (GD 404/10) erörtert worden. Es erging der Beschluss, die Verfasser des 1. Preises, Mühlich, Fink und Partner mit Baron Landschaftsarchitekten mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs und der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans zu beauftragen. Der Rahmenplan liegt mit Stand vom 08.11.2011 vor und bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

8.2 Bebauungsplan

Gegenüber dem Stand der 1. Auslegung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans von 10 auf 9,4 ha verkleinert. Grund hierfür ist, dass im Zuge der Baugrunduntersuchungen zur Erschließungsplanung im südwestlichen Bereich eine großflächige Altablagerung festgestellt wurde. Zur Beurteilung der Altablagerung hat die Stadt ein Gutachten beauftragt. Die Erkundungsergebnisse und Einschätzung der Bewertungskommission des Landes führten hierbei zu folgendem Ergebnis:

- Die Altablagerung wurde mit "B" (= entsorgungsrelevant) bewertet.
- Wohnen und Nutzgärten sind unbedenklich, wenn mindestens 60 cm Oberboden ausgetauscht wird.
- der tragfähige Baugrund unterhalb der Auffüllungen liegt in einer Tiefe von ca. 8 -12 m, was zu deutlich erhöhten Kosten bei den Bauwerksgründungen führt.

Deshalb wurde auf die Entwicklung eines Bereichs mit Einfamilienhäusern, bei denen die hohen Gründungskosten enorm zu Buche schlagen, verzichtet. Eine spätere Entwicklung dieses Bereichs zusammen mit dem heute noch privaten Grundstück Flst. Nr. 954/1 ist in Zukunft noch möglich.

Im Gegenzug wurde der Bereich des angrenzenden Geschosswohnungsbaus im Süden des Plangebiets entsprechend dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis um eine weitere Zeile Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen ergänzt. Mit dem Bau der Tiefgaragen ist gleichzeitig ein Bodenaustausch in einer Tiefe von ca. 3-4 m verbunden, was in Bezug auf die Bodenqualität quasi einem vollständigen Bodenaustausch im Bereich der Wohnbebauung gleichkommt.

8.2.1 Bebauung

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzungen wird gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt. Nutzungen, die mit dem Ziel einer hochwertigen Wohnbebauung nicht in Einklang stehen, werden in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ausgeschlossen. Für die neue Bebauung ist die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe in Meter über NN festgesetzt. Um einen hohen Freiraumanteil zu erreichen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Für Tiefgaragen kann die Grundflächenzahl bis 0,8 überschritten werden. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets in vorhandene Strukturen und die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten gut einfügt.

Die nördliche Bebauung erfolgt bandartig parallel der Höhenlinien und ist durch einen etwa 20 m breiten Gehölzgürtel vom Messelsteinweg abgesetzt. Entlang eines privaten Erschließungswegs sind die Gebäude in einem Rhythmus von Wohngebäude und Freiraum linear angeordnet. Somit entsteht eine kraftvolle städtebauliche Struktur von hoher räumlicher Qualität. Das historisch bedeutsame ehemalige Pflege-
direktionsgebäude integriert sich in dieses städtebauliche Band. Die Gebäude sind als Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen mit 3 bis 5 Geschossen geplant.

Die südwestliche Bebauung ist von der nördlichen durch eine große Grünzone getrennt. Sie greift die städtebauliche Struktur der nördlichen Bebauung mit 4 bis 6-geschossigen Gebäuden auf.

Das markante, historische Klinikgebäude (Baudenkmal) soll zukünftig als Wohngebäude genutzt werden. Der Anbau entlang der Steinhövelstraße kann durch einen Neubau ersetzt werden, der an das Bestandsgebäude anzubauen und unter Berücksichtigung denkmalschützerischer Belange an das Baudenkmal anzupassen ist.

Im Mischgebiet an der Heidenheimer Straße ist ein langgestrecktes bis 6,5 m hohes Gebäude mit drei 5-geschossigen Gebäuden geplant. Neben Büro- und Wohnnutzung sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Erdgeschoß können Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt werden.

Die neuen Gebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern geplant.

Um eine hohe Architektur- und Freiraumqualität sicherzustellen, plant die Stadt für die Baufelder Gutachterverfahren durchzuführen.

Die Parkierung erfolgt überwiegend in Tiefgaragen. Besucherparkplätze werden an den Erschließungsstraßen im Norden und Süden angeordnet. Die Psychiatrische Klinik erhält Stellplätze in direkter Zuordnung. Parkplätze für die Nutzungen im Mischgebiet sind in einer Tiefgarage bereit zu stellen.

Im Baufenster des ehemaligen Klinikums sowie im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise a1 für Gebäude mit einer Länge über 50 m festgesetzt und eine abweichende Bauweise a2 in einzelnen Baufenstern zur Verringerung der nach § 5 Absatz 7 LBO vorgesehenen Abstandsflächen. Die Reduzierung der Abstandsflächen betrifft Baufenster, die an öffentliche Wege oder Grünflächen angrenzen. Im Nordosten sind zwischen dem Klinikumsanbau und dem an der Steinhövelstraße angrenzenden Baufenster verringerte Abstandsflächen entsprechend den eingetragenen Baugrenzen zulässig, eine ausreichende Belüftung und Besonnung bleibt gewährleistet. Grundsätzlich ist der gemäß LBO erforderliche Mindestabstand von 2,50 m immer einzuhalten.

8.2.2 Erschließung

Die Erschließung der nördlichen Bebauung erfolgt über die Steinhövelstraße. Die südliche Bebauung wird über den Leimgrubenweg erschlossen. Die Anbindung an die Heidenheimer Straße erfolgt gegenüberliegend der Örlinger Straße über eine Platzsituation.

Ein neues Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer verbindet die Bauquartiere und öffentlichen Freiflächen untereinander und knüpft an bestehende Wege an, die ins Örlinger Tal, zur Friedrichsau, zum Safranberg und zum Michelsberg und darüber hinaus zur Innenstadt führen. Auf den privaten Grundstücken im nördlichen und südlichen Bebauungsband wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Örlinger-Tal-Weg soll mit ausgebaut werden. Auf der Nordseite ist ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen, um eine sichere Wegeverbindung herzustellen.

8.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ergänzung bestehender Netze. Die Entwässerung der neu zu erschließenden Flächen ist im Trennsystem geplant. Das Niederschlagswasser wird einem Graben in der neuen Retentionsfläche zugeleitet. Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet. Für in Bauflächen befindliche Leitungen wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.2.4 Grünordnung

Die Ausprägung der grünen Randbereiche des Örlinger Tals soll gestärkt werden. Entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze wird die vorhandene lockere Baumstruktur zu einem parkartigen Gehölzgürtel ergänzt.

Die neue Bebauung entwickelt sich im nördlichen und südlichen Teil des Landschaftsraumes. Die neuen Bauquartiere sind durch innen liegende, großzügige Freiräume westlich und südlich des ehemaligen Klinikums getrennt. In der westlichen Grünfläche ist ein Spielplatz geplant. Vorhandene Gehölzbestände können weitgehend erhalten und in die Grünflächen integriert werden.

Die Offenlegung des verdolten Örlinger Bachs wird aufgrund einer nicht hinreichend sicherzustellenden Wasserqualität nicht weiter verfolgt. Das Niederschlagswasser wird in einen Graben geleitet, der in der öffentlichen Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs verläuft und dem Örlinger Bach zugeleitet wird. Die Grünfläche dient gleichzeitig als Retentionsfläche.

Die großzügige Durchgrünung soll das Wohngebiet zu einem Quartier mit hoher gestalterischer und ökologischer Wertigkeit entwickeln und zugleich der Aufrechterhaltung der Ventilationsbahn Örlinger Tal dienen.

8.2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet. In unmittelbarer Nähe führt im Westen die Bahnlinie Ulm-Stuttgart vorbei, im Südosten verläuft die Bahnlinie Ulm-Heidenheim. Die Heidenheimer und Stuttgarter Straße grenzen im Osten und Süden an.

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastung. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist entlang der Bahnlinie Ulm-Stuttgart auf einer Länge von 177 m eine 2 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Dadurch kann im westlichen Bereich der Bebauung die Überschreitung der Orientierungsrichtwerte (Verkehr) der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 17,5 dB(A) auf 7,3 dB(A) gesenkt werden. Die Stadt Ulm führte bereits Gespräche mit der Bahn zur Realisierung der Lärmschutzwand. Zusätzlich sind im westlichen und nördlichen Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III vorgesehen. Gebäude im Mischgebiet sind im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Heidenheimer Straße dem Lärmpegelbereich IV ausgesetzt. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 4 vorgesehen.

Das Lärmgutachten mit Kennzeichnung der betroffenen Gebäude liegt mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.

8.2.6 Energieversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Netz der Fernwärme Ulm. Solaranlagen können in Dachbegrünungen der Flachdächer integriert werden.

9 Projektsteuerung

Für das gesamte Vorhaben wird wegen seiner Komplexität durch die PEG ein Projektmanagement organisiert. Das Prozessmanagement liegt bei der PEG, die SAN führt die vorbereitenden Arbeiten zur Erschließung des Gebiets durch.

10.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr. 1 vom 25.07.2012</u> (Anlage 9.1)</p> <p>Die Eigentümerin des Gebäudes auf Flurstück 2605, Heidenheimerstraße 59, weist darauf hin, dass die Erschließung ihres Gebäudes über ein Flurstück erfolgt, das im Vorentwurf des Bebauungsplans als Baufläche ausgewiesen ist. Sie regt an, die Lkw-Andienung und Pkw-Zufahrt für Mitaribieter wie im Bestand zu erhalten. Desweiteren wird angeregt, Flurstück 2605 mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p> <p>Eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.</p>
<p>2. <u>Öffentlichkeit Nr. 2 vom 03.08.2012</u> (Anlage 9.2)</p> <p>Die Eigentümerin des Grundstücks Heidenheimer Straße 59 regt an, die Zufahrt im Bebauungsplan zu kennzeichnen, damit es dort nicht zu einer Überbauung kommt. Vorgeschlagen wird eine Grunddienstbarkeit oder der Kauf dieses Anteils. Weiterhin wird angeregt, das Grundstück Heidenheimer Straße 59 in das Gebiet des Bebauungsplans aufzunehmen, um die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine Aufstockung des Gebäudes zu erhöhen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p> <p>Eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.</p>
<p>3. <u>Öffentlichkeit Nr. 3 vom 10.08.2012</u> (Anlage 9.3)</p>	

<p>Der Bürger wendet sich gegen die Festsetzung 1.2.3, die als Ausnahme die Möglichkeit vorsieht, die Bauhöhe für technisch notwendige Aufbauten auf einer Grundfläche von 15% der jeweiligen Gebäudeteile bis zu 2,80 m zu überschreiten. Es bestehe die Gefahr, dass technische Bauteile platziert würden, die ungehindert Lärm ausstrahlen, da sie die 1 m hohe Brüstung um 1,80 m überschreiten dürfen.</p> <p>Desweiteren seien solche Aufbauten meist hässlich und fügten sich nicht in die Ästhetik der übrigen Bebauung ein. Besonders in Hanglagen sei auf eine bauästhetische Gestaltung der Dächer zu achten. Es wird vorgeschlagen festzusetzen, dass Aufbauten so zu gestalten sind, dass sie sich in die allgemeine Bauästhetik harmonisch einfügen.</p>	<p>Das Bauquartier ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so dass die nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in einem WA geltenden Werte auch für Höhengaufbauten und sonstige Anlagen einzuhalten sind.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen. Die Festsetzung 2.1 zur Dachgestaltung sieht vor, dass technisch notwendige Aufbauten einzuhausen und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren sind.</p>
<p>4. <u>Öffentlichkeit Nr. 4 vom 22.08.2012</u> (Anlage 9.4)</p> <p>Die Betreiber des pathologischen Instituts Heidenheimer Straße 59 weisen darauf hin, dass die Zufahrt zu ihrem Betriebsgebäude als geplante Baufläche ausgewiesen ist und für die Gewährleistung des Betriebs dringend benötigt wird. Bei Wegfall der bisherigen Zufahrtsmöglichkeit würden sie bei der Ausübung ihres Gewerbes beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p>

10.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
Deutsche Telekom
Evangelische Gesamtkirchengemeinde
Terranets bw GmbH
Handwerkskammer
Industrie- und Handelskammer
Kath. Gesamtkirchenpflege
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
LRA Alb-Donau-Kreis – Forst und Naturschutz
Nachbarschaftsverband Ulm
Polizeidirektion Ulm
Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)

Regierungspräsidium Tübingen – Abt. Umwelt, Ref. 53.1 – Landesbetrieb Gewässer (1. Ordnung)

Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Regionalverband Donau-Iller

SWU Ulm/Neu Ulm GmbH

Universität Ulm

Vermögen und Bau B-W (ehem. Staatl. HO)

Wehrbereichsverwaltung V

SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 16.07.2012</u> (Anlage 9.5)</p> <p>Es ergeht die Bitte, wegen der Planung der Lärmschutzwand mit der DB Netz AG Verbindung aufzunehmen und eine Durchführungsvereinbarung zu treffen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Mit DB Netz AG wird eine Durchführungsvereinbarung zur Errichtung der Lärmschutzwand getroffen.</p>
<p>2. <u>Industrie- und Handelskammer - Standortpolitik, Schreiben vom 22.08.2012</u> (Anlage 9.6)</p> <p>Die IHK weist darauf hin, dass für den im Erdgeschoss des Mischgebiets vorgesehenen Nahversorgungs- bzw. Einzelhandelsmarkt keine Aussagen zur zulässigen Verkaufsfläche getroffen werden. Auf der Mischgebietsfläche sei ein großflächiger Einzelhandelsmarkt möglich.</p> <p>Dieser hätte über die Heidenheimer Straße eine gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr. Aufgrund der topographischen Lage des Gebiets sei er fußläufig dagegen nur aus dem Gebiet des ehemaligen Universitätsklinikums Safranberg gut zu erreichen. Für den oberen Safranberg ergäbe sich keine Verbesserung der Versorgungssituation. In diesem Zusammenhang wird auf die räumliche Nähe (ca. 500 m) zum Lebensmittelvollsortimenter und Discounter in der Wielandstraße hingewiesen. Aufgrund der Entfernung von etwa 7 min. Fußweg und knapp 2 min. mit dem Pkw werde es beträchtliche Überschneidungen des Einzugsgebiets geben. Geht man davon aus, dass die Personen im Einzugsgebiet 50% ihres gesamten Lebensmittelbedarfs in dem geplanten Markt decken würden, wäre ein Einzugsgebiet in der Größenordnung</p>	<p>Zur Größe des Nahversorgungs- bzw. Einzelhandelsmarkts können derzeit noch keine Aussagen gemacht werden, da dies einen Vorgriff auf das Ergebnis der noch durchzuführenden Einzelstandortuntersuchung darstellen würde. Zunächst gelten die für MI zulässigen Höchstwerte.</p> <p>Aus Sicht der Stadt ergibt sich für den oberen Safranberg eine Verbesserung der Versorgungssituation aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung. Es handelt sich hier um einen integrierten Standort.</p> <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden. Unabhängig davon lässt ein Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07. Mai 2013 eine Ausnahme hiervon unter folgender Voraussetzung zu:</p> <p>"Bei der ausnahmsweisen Neuansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist seitens des Investors eine standortgerechte</p>

von mindestens 7.000 Einwohnern notwendig. In der Stellungnahme ist eine entsprechende Tabelle aufgeführt (siehe Anlage 10.6). Daher sieht die IHK den geplanten Standort für einen Nahversorgungsmarkt im Bereich des ehemaligen Klinikums Safranberg als schwierig an und betrachtet einen großflächigen Einzelhandelsmarkt kritisch.	Dimensionierung sowie die Nichtbeeinträchtigung im Umfeld gelegener zentraler Versorgungsbereiche nachzuweisen."
--	--

11. Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 10.03.2014 eingearbeitet. Das beauftragte Büro Baron hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.03.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 10.03.2014 erneut öffentlich ausgelegt werden kann.

12. Zeitplan

Bebauungsplan	1. Quartal 2012 – 3. Quartal 2014
Abbrucharbeiten	4. Quartal 2012 – 3. Quartal 2013
Erschließungsplanung	3. Quartal 2014 – 2. Quartal 2015
Erschließung	2. Quartal 2015 – 1. Quartal 2016
Vermarktung der Klinikgebäude	2. Quartal 2014
Vergabe der Grundstücke	3. Quartal 2015
Baubeginn Hochbau	1. Quartal 2016

13. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Gebäudeabbrüche, Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege, der Ver- und Entsorgungsanlagen, der öffentlichen Grünflächen sowie den Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz entlang der Bahnlinie Ulm-Stuttgart. Die Kosten sollen über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.