



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 11.02.2016  
Geschäftszeichen SUB IV-Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 01.03.2016 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 070/16

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg"  
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und Beschluss des  
weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes zum Wohnquartier ehem.  
Klinikum Safranberg

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Funktionsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“	(Anlage 2)
1	Städtebaulicher Entwurf (weiterentwickeltes Konzept)	(Anlage 3)
1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	(Anlage 4)
1	Begründung	(Anlage 5)

**Antrag:**

1. Den städtebaulichen Entwurf "Safranberg - Leimgrubenweg" (Anlage 3) als Planungskonzept und Bebauungsplangrundlage zu beschließen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Safranberg - Leimgrubenweg" innerhalb des im Plan vom 04.02.2016 (Anlage 4) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Das städtebauliche Konzept des in 2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ wurde weiterentwickelt. Die Kosten für die Baulandbereitstellung bezogen auf die Nettobaulandfläche (zu veräußernde Fläche an Wohnbauland) liegen neuesten Berechnungen zufolge an der Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit.

Zur Kosten / Nutzen Optimierung werden folgende konzeptionelle Änderungen vorgeschlagen:

- Nachverdichtung im westlichen Bereich (Quartier 3) und südlichen Bereich (Quartier 4)
- Reduzierung der öffentlichen Grünflächen zugunsten der Baulandflächen-Erschließung des südlichen Bereichs über die Trasse des bestehenden Leimgrubenwegs
- Naturnahe Umgestaltung der Retentionsflächen südlich des Leimgrubenwegs

Zur Umsetzung der wirtschaftlich optimierten und nachverdichteten Planung ist eine Änderung der betreffenden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Um die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im nördlichen Bereich wie geplant ohne zeitliche Verzögerung sicherstellen zu können, soll die Rechtskraft des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans unberührt bleiben. Anstelle einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird für die zu ändernden Teilbereiche ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nur in den betreffenden Teilbereichen aufgehoben.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der zu ändernden Teilbereiche umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 952/1, 953/1, 953/3, 953/4, 954/2, 954/4, 2599 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 861, 861/1, 951, 956, 958, 964 und 2604 auf Gemarkung Ulm.

#### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

Plan Nr. 123/37 "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg", in Kraft getreten am 27.11.2014

#### 5. 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.

#### 6. Städtebaulich weiterentwickelter Entwurf

Das städtebauliche Konzept des in 2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ wurde im Sinne einer wirtschaftlichen Optimierung des Gebiets weiterentwickelt. Der neu überplante Teilbereich aus dem insgesamt 9,4 ha großen Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Der Flächenanteil an Wohnbauland beträgt in etwa 1,8 ha. Die verbleibenden ca. 2,3 ha verteilen sich auf die zur Erschließung des Quartiers notwendigen Verkehrsflächen, eine Parkplatzfläche für die Psychiatrie und öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Kinderspielplatzes, sowie die zur Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet benötigten Retentionsflächen.

Mit der weiterentwickelten Planung ist eine deutliche Erhöhung der Wohnbauflächen in dem Gebiet verbunden. So vergrößern sich die Bruttogeschossflächen in Quartier 3 von ca. 9.000 m<sup>2</sup> auf ca. 15.000 m<sup>2</sup> und in Quartier 4 von ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Wohneinheiten in Quartier 3 erhöhen sich dabei von bisher ca. 90 auf 150 WE, in Quartier 4 von ca. 40 auf 55 WE.

Insgesamt erhöht sich somit die Bruttogeschossfläche gegenüber der Ursprungsplanung um ca. 7.500 m<sup>2</sup> von ca. 29.000 m<sup>2</sup> auf ca. 36.500 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Wohneinheiten vergrößert sich dementsprechend um ca. 75 WE von bislang ca. 290 WE auf aktuell ca. 365 WE im Neubaugebiet.

Zusammen mit den 120 Wohneinheiten im denkmalgeschützten ehem. Klinikgebäude stehen mit der weiterentwickelten Planung letztlich insgesamt anstelle der bisherigen 410 Wohneinheiten nun insgesamt ca. 485 Wohneinheiten im Gesamtgebiet zur Verfügung.

#### 7. Bebauung

Die Bebauung wurde hinsichtlich der Baukörperstruktur und ihrer Höhenentwicklung in seinen Grundzügen dem Ursprungsbebauungsplan angepasst, bzw. aus diesem übernommen. So findet sich in Quartier 3 eine III - IV geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und je nach Topografie mit einem zusätzlichen Hanggeschoss. In Quartier 4 ist wie bisher ein Einzel-handelsmarkt im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Als städtebauliche Raumkante ist über der Ladennutzung im Erdgeschoss eine IV - V geschossige Blockrandbebauung geplant. Diese stellt zugleich den städtebaulichen Auftakt zum neuen Wohnquartier dar.

## 8. Erschließung

Die Erschließung des weiterentwickelten südlichen Bereichs (Quartiere 3 und 4) soll nicht mehr über einen kostenintensiven, neu zu gestaltenden verkehrsberuhigten Platz und eine neu angelegte Straßenführung erfolgen, sondern direkt auf der Trasse des vorhandenen Leimgrubenwegs. Die Verlagerung der Erschließungsstraße wieder auf ihre ursprüngliche Trasse reduziert zum Einen die Baukosten für die Erschließung und ermöglicht zum Anderen eine Vergrößerung der Nettobaulandfläche im Quartier 4.

Im westlichen Bereich wird die Straßenführung dem weiterentwickelten und deutlich vergrößerten Quartier 3 angepasst. Den Endpunkt bildet wie in der ursprünglichen Planung ein verkehrsberuhigter Quartiersplatz.

## 9. Grünordnung

Die Grünordnung basiert nach wie vor auf dem ursprünglichen Konzept zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg". Der Anteil an öffentlichen Grünflächen wird allerdings zugunsten der Wohnbauflächen erheblich reduziert. Insbesondere die zentral gelegene öffentliche Grünfläche im Westen des Klinikgebäudes soll zugunsten der Bauländerweiterung weitestgehend privatisiert und auf die zur Anlage eines Quartierspielplatzes notwendige Fläche reduziert werden.

Die ursprünglich mit Gabionen gestaltete Retentionsfläche südlich des Leimgrubenwegs soll eine kostengünstigere naturnahe Gestaltung erfahren.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer hohen Freiraum- und Wohnqualität werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen dieselben örtlichen Bauvorschriften wie bereits im "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen und Automaten sowie die Unterbringung von Müllbehältern festgesetzt.

## 11. Umweltbelange

Umweltbericht:

Der im Rahmen des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" für das Gesamtgebiet erstellte Umweltbericht wird der weiterentwickelten Planung angepasst und im Zusammenhang mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans in den betreffenden Teilbereichen fortgeschrieben.

Boden / Altlasten:

Im Südwesten des Plangebiets ist auf Flurstück 954/2 der Altlastenstandort AS Leimgrubenweg 21 vorhanden, der seinerzeit mit Handlungsbedarf B / Entsorgungsrelevanz bewertet wurde. Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" ragt auch die weiterentwickelte und nachverdichtete Bebauung (Quartier 3) in die südlich gelegene Altlastenfläche. Da die Erweiterung der Baulandfläche fast ausschließlich in nördlicher Richtung zur öffentlichen Grünfläche hin erfolgen soll, ist damit keine zusätzliche oder erhöhte Beeinträchtigung gegenüber der ursprünglich geplanten Bebauung verbunden.

#### Schutzgebiete und -objekte:

Im Plangebiet waren vormals nach § 32 NatSchG geschützte Gehölzbiotope am Messelsteinweg sowie westlich des Hauptgebäudes der ehemaligen Klinik vorhanden, die in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr geführt werden. Der Gehölzbestand westlich des Klinikgebäudes kann als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche zur Erhaltung festgesetzt werden, während das Gehölz am Messelsteinweg der Baulanderweiterung und einer barrierefreien Wegeverbindung voraussichtlich wird weichen müssen.

#### 12. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bekanntermaßen 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.

Zum Schallschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" ein Gutachten erstellt (Ingenieurbüro Loos, 02.07.2014). Dieses findet auch für die weiterentwickelte Planung im Bereich des neuen Bebauungsplans "Safranberg - Leimgrubenweg" uneingeschränkt Anwendung.

#### 13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" durch Ergänzung bestehender Netze über angrenzende Verkehrsflächen. Die Entwässerung der neu zu erschließenden Flächen ist im Trennsystem geplant. Das Niederschlagswasser wird über eine noch zu planende Retentionsfläche dem Örlinger Bach zugeleitet. Schmutzwasser und Abwasser der bereits mit Mischwasserkanalisation erschlossenen Flächen wird zur Kläranlage geleitet.

Das bereits an einen Investor veräußerte ehem. Klinikgebäude soll über eine eigenständige Kanaltrasse unabhängig von den Planänderungen im Gebiet entwässert werden.

#### 14. Energieversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt wie bereits im Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" über einen Anschluss an das Netz der Fernwärme Ulm. Fotovoltaikanlagen können wie gehabt in Dachbegrünungen der Flachdächer integriert werden.

#### 15. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

## 16. Zeitplan

Bebauungsplan	1. Quartal 2016 – 1. Quartal 2017
Erschließungsplanung	4. Quartal 2016 – 4. Quartal 2017
Erschließung	1. Quartal 2018 – 3. Quartal 2018
Vergabe der Grundstücke	2. Quartal 2018
Baubeginn Hochbau	4. Quartal 2018

## 17. Bauabschnitte und bauliche Abwicklung

Die bauliche Umsetzung des "Wohnquartiers ehem. Klinikum Safranberg" ist nach wie vor in einzelnen Bauabschnitten, beginnend mit den Quartieren 1 und 2 geplant.

Da die Rechtskraft des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" im Bereich des historischen Klinikgebäudes und der Quartiere 1 und 2 aufrechterhalten bleibt, kann die bauliche Entwicklung in diesen Bereichen unabhängig von den Planänderung in den Teilbereichen 3 und 4 und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

In Anlehnung an den o. g. Zeitplan, der einen möglichen Hochbaubeginn noch Ende 2018 anvisiert, dürfte auch hinsichtlich der baulichen Entwicklung des Gesamtgebiets keine größere zeitliche Verzögerung zu erwarten sein. Bei einem frühestmöglichen Hochbaubeginn in den Quartieren 1 und 2 im Frühjahr 2017 ist mit einer Fertigstellung beider Quartiere sicher nicht vor Ende 2018 zu rechnen.

Mit Beschlussfassung des von der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung (VGV) ebenfalls für diese Sitzung vorbereiteten Antrags auf Baubeschluss und Vorliegen eines abgestimmten Entwässerungskonzepts der Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU) kann die bauliche Entwicklung des Gebiets somit weiterhin wie ursprünglich geplant erfolgen.

## 18. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege, der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen und der Lärmschutzmaßnahme entlang der Bahnlinie Ulm-Stuttgart. Bezogen auf das Gesamtgebiet stellt die weiterentwickelte Planung jedoch gegenüber der ursprünglichen Planung eine insgesamt verbesserte Kosten / Nutzen Bilanz dar.