

Planbereich	Plan Nr.
123	38

Stadt Ulm Stadtteil Osten

Bebauungsplan
„Safranberg - Leimgrubenweg“

Begründung zum Bebauungsplan

Vorentwurf

Teil A: Städtebaulicher Teil
Teil B: Umweltbericht

Bearbeitung:
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Stand: 04.02.2016

Teil A: Städtebaulicher Teil

1 Erfordernis der Planaufstellung

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 westl. Bereich (Quartier 3) und südl. 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.

Die Stadt Ulm beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchzuführen. Sie stellt den Bebauungsplan auf, um die Rechtsgrundlagen für die weiterentwickelte Planung des innenstadtnahen Wohngebiets zu schaffen. Die besondere ökologische Bedeutung des Gebiets und die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsraum Örlinger Tal sollen dabei weiterhin durch einen hohen Freiflächenanteil Berücksichtigung finden.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" für den Bereich eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden auch weiterhin Berücksichtigung finden; der Umweltbericht wird der weiterentwickelten Planung angepasst und in den betreffenden Teilbereichen fortgeschrieben.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbaufläche (Klinik) und Grünfläche dar.



Auszug: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm Stand 2010

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan angepasst.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt folgender Bebauungsplan vor:

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

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans Nr. 123/38 "Safranberg - Leimgrubenweg" treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften außer Kraft.

4 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 m² auf ca. 15.000 m² und in Quartier 4 von ca. 4.000 m² auf ca. 5.500 m². 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 m² von ca. 29.000 m² auf ca. 36.500 m². 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.

5 Geplante städtebauliche Gestaltung

5.1 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.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des weiterentwickelten südlichen Bereichs (Quartiere 3 und 4) erfolgt nicht mehr über einen neu zu gestaltenden verkehrsberuhigten Platz und einer neu angelegten Straßenführung, 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.

5.3 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 wird zugunsten der Bauländerweiterung weitestgehend privatisiert und auf die zur Anlage eines Quartierspielplatzes notwendige Fläche reduziert.

Die öffentliche Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs bleibt in ihrer Funktion als Frischluftzufuhr und zur Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet erhalten. Die Retentionsfläche wird u.a. im Sinne einer Kostenminimierung naturnah umgestaltet.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt 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.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Festsetzungen im Bebauungsplan sind wie bislang ein Allgemeines Wohngebiet (Quartier 3), ein Mischgebiet (Quartier 4), ein Sondergebiet für den Parkplatz der Psychiatrischen Klinik, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen geplant.

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, sollen ausgeschlossen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden neben Wohngebäuden nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sein.

Im Mischgebiet sollen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 4 sonstige Gewerbebetriebe, Ziffer 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ziffer 6 Gartenbaubetriebe, Ziffer 7 Tankstellen und Ziffer 8 Vergnügungstätten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 6 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

Der Parkplatz für die Psychiatrische Klinik soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Psychiatrische Klinik festgesetzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine II - IV geschossige Bebauung mit Hang- oder Staffelgeschoss und eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geplant. Im Mischgebiet soll eine GRZ von 0,6 für das durchgängige Erdgeschoss mit dem Einkaufsmarkt festgesetzt werden. Für die geplante Nutzung ist eine Geschosshöhe von 7,5 m geplant. Über der Erdgeschosszone soll eine Blockrandbebauung mit weiteren 3-4 Geschossen zulässig sein.

Um die Zahl oberirdischer Stellplätze möglichst gering zu halten, ist für die Errichtung von Tiefgaragen eine GRZ bis zu 0,8 geplant. Um eine hohe Freiraum- und Wohnqualität zu erreichen werden oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sein.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung des Plangebiets in vorhandene Strukturen und die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten gut einfügt.

6.3 Bauweise

Als Bauweise ist für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise vorgesehen. Lediglich für das Mischgebiet soll die abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m zulässig sein.

6.4 Grünflächen

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche westlich des ehemaligen Klinikgebäudes für die Anlage eines Quartiersspielfeldes geplant. Die öffentliche Grünfläche soll mit der näheren Zweckbestimmung " Kinderspielfeld " ausgewiesen werden.

Der südlich des Leimgrubenwegs gelegene Grünzug bleibt in seiner Funktion als Frischluftzufuhr erhalten und soll auch weiterhin der Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet dienen. Der Bereich wird naturnah umgestaltet und als öffentliche Grünfläche (Retentionsfläche) ausgewiesen.

Zur Sicherung qualitätvoller Freiräume sollen auf privaten Grundstücken entlang von öffentlichen Wegen und Grünflächen Festsetzungen zur Begrünung und Einfriedung getroffen werden. Erhaltenswerter Baumbestand wird zur Erhaltung festgesetzt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer hohen Freiraum- und Wohnqualität werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestalt, die Dachgestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen und Automaten sowie Unterbringung von Müllbehältern festgesetzt.

7 Umweltbelange

7.1 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 weichen müssen.

7.3 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.

7.4 Klima / Luft

Das Örlinger Tal ist eine lokal bedeutende Ventilationsbahn, die die Ulmer Oststadt und die Innenstadt mit Frischluft versorgt. Die Funktion der Ventilationsbahn ist aufrecht zu erhalten; der südlich des Leimgrubenwegs gelegene Grünzug bleibt in seiner Funktion als Frischluftzufuhr erhalten.

7.5 Immissionen

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.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,1 ha	100 %
Bruttobauland	1,8 ha	45 %
Privatfläche Psychiatrie	0,2 ha	5 %
Verkehrs- und öffentliche Grünflächen	2,1 ha	50 %

10 Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Herstellung der öffentlichen Straßen und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen und Lärmschutzmaßnahmen.

Teil B: Umweltbericht

1 Fortschreibung des Umweltberichts

Der seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" für das Gesamtgebiet erstellte Umweltbericht wird der weiterentwickelten Planung angepasst und in den betreffenden Teilbereichen des neuen Bebauungsplans "Safranberg - Leimgrubenweg" fortgeschrieben und im weiteren Verfahren als Teil B der Begründung beigelegt.