

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 31.05.2017
Geschäftszeichen SUB IV - Schm
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 27.06.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 215/17

Betreff: Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg"
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
1	Funktionsplan	(Anlage 5)
1	Schnitte 1-5 und A-C sowie Retentionsbecken	(Anlage 6)
1	Grünordnungsplan	(Anlage 7)
14	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 8.1- 8.14)

Antrag:

Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Safranberg-Leimgrubenweg“, in der Fassung vom 31.05.2017 sowie die Begründung vom 31.05.2017 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs hat die Stadt Ulm aktuelle Bauquartiere auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Aufgrund dessen wird für den südlichen Bereich des in 2014 beschlossenen Bebauungsplans „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ die Nachverdichtung angestrebt. Zugleich wird die Wirtschaftlichkeit verbessert.

Folgende konzeptionelle Änderungen sind vorgesehen:

- Nachverdichtung im südwestlichen (WA) und südöstlichen (MI) Bereich
- Reduzierung der öffentlichen Grünflächen zugunsten der Baulandflächen
- Erschließung des Gebiets über die Trasse des bestehenden Leimgrubenwegs
- Naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen südlich des Leimgrubenwegs

Zur Umsetzung der neuen städtebaulichen Konzeption ist eine Änderung der betreffenden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans 123/37 „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ 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 123/37 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 01.03.2016 (siehe Niederschrift § 37)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 10 vom 10.03.2016.

7. Sachverhalt

7.1. Städtebaulicher 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. 4,2 ha. Der Flächenanteil an Wohnbauland beträgt in etwa 1,1 ha, der Anteil der Mischgebietsfläche beträgt etwa 0,5 ha. Die verbleibenden ca. 2,6 ha verteilen sich auf die zur Erschließung des Quartiers notwendigen Verkehrsflächen sowie einbezogene bestehende Verkehrsflächen, eine Parkplatzfläche für die Psychiatrie und öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Kinderspielplatzes sowie den zur Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet benötigten Retentionsflächen.

Mit der weiterentwickelten Planung ist eine deutliche Erhöhung der Nutzungsdichte in dem Gebiet verbunden. So vergrößern sich die Geschossflächen im WA von ca. 9.000 m² auf ca. 15.000 m² und im MI von ca. 5.000 m² auf ca. 15.000 m². Die Anzahl der Wohneinheiten im WA erhöht sich von bisher ca. 90 auf ca. 150 WE.

7.2. Bebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Baukörperstruktur dichter als zuvor angeordnet. Durch den Wechsel der Baukörper in Senkrecht- und Längsausrichtung entsteht eine städtebaulich-räumlich dichter ausgeprägte Bebauung. Die Freiräume zwischen der nördlich anschließenden Wohnbebauung und der südlichen Bebauung werden als private Grünflächen weitgehend erhalten.

Die neue Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet besteht aus drei Einzelquartieren, deren Häuser sich u-förmig um einen gemeinsamen Freiraum gruppieren. Die 4-geschossigen Gebäude erhalten zusätzlich ein Staffelgeschoss. Das Staffelgeschoss kann frei ausgerichtet werden und ist auf 75 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Bei zwei Gebäuden ist aufgrund der topographischen Lage zusätzlich ein Hanggeschoss möglich.

Im Mischgebiet entlang der Heidenheimer Straße und des Leimgrubenwegs ist eine GRZ von 0,6 und eine 5- bis 6-geschossige Bebauung vorgesehen. Das 6. Geschoss ist auf den südöstlichen Bereich beschränkt. Diese Bebauung bildet den Auftakt zum Quartier und leitet am unteren Safranberg den Wandel zu höherer Urbanität ein.

Alle Gebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern ausgebildet. Die Parkierung erfolgt überwiegend in Tiefgaragen um Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu erhalten. Die Stellplatzanlage der Psychiatrischen Klinik ist wie bislang als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Stadt plant für das gesamte Baugebiet Gutachterverfahren durchzuführen, um für die Bebauung eine hohe Architektur- und Freiraumqualität sicherzustellen.

7.3. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets soll nicht mehr über einen neu zu gestaltenden verkehrsberuhigten Platz und eine neu angelegte Straßenführung erfolgen, sondern direkt auf

der Trasse des vorhandenen Leimgrubenwegs. Die Beibehaltung der bestehenden Erschließungsstraße reduziert zum Einen die Baukosten für die Erschließung und ermöglicht zum Anderen eine Vergrößerung der Baulandfläche im MI. Im westlichen Bereich wird die Straßenführung dem weiterentwickelten und vergrößerten WA angepasst. Den Endpunkt der Stichstraße bildet ein verkehrsberuhigter Quartiersplatz.

7.4. Grünordnung

Der Anteil an öffentlichen Grünflächen wird zugunsten der Wohnbauflächen reduziert. Insbesondere die zentral gelegene öffentliche Grünfläche im Westen des ehem. Klinikgebäudes wird zugunsten der Baulanderweiterung weitgehend privatisiert und auf die zur Anlage eines Quartiersspielplatzes notwendige Fläche reduziert. Die Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs bleibt in ihrer Funktion als Frischluftleitbahn und zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Gebiet erhalten. Die Rückhaltefläche wird naturnah gestaltet. Prägante Bäume des ehemaligen Parkplatzes Leimgrubenweg werden weitgehend erhalten und in die Gestaltung der Parkanlage integriert.

Eine Stadtallee mit großkronigen Bäumen begleitet den Leimgrubenweg und überstellt mit einer weiteren Baumreihe die Parkplätze der Psychiatrischen Klinik. Im verkehrsberuhigten Bereich wird eine Baumreihe bis zum Quartiersplatz fortgeführt, der Platz selbst ist von Bäumen gefasst.

Die an die öffentlichen Grünflächen und Wege anschließenden privaten Freiflächen sollen den offenen Charakter des Landschaftsraumes fortführen und eine aufgelockerte Bepflanzung aufweisen. Dazu sind auf den privaten Grundstücken als Einfriedung niedere Heckenstrukturen und je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zur Pflanzung vorgesehen. Die Dächer der Neubauten werden extensiv begrünt. Als klimaaktive Flächen halten sie Regenwasser zurück und tragen durch Verdunstung zur Kühlung bei.

7.5. Artenschutz

Das Plangebiet stellt durch einen weiterhin hohen Anteil öffentlicher Freiflächen und privater Grünflächen einen für siedlungstypische Tierarten geeigneten Lebensraum dar. Gefährdete Brutvogelarten wurden bei der faunistischen Erhebung (Bio-Büro Schreiber, 2017) nicht festgestellt. Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse an Bäumen im Umfeld angebracht.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch Gehölzrodung außerhalb der Brutzeiten, zwischen 01.10. und 28.02. berücksichtigt, so dass eine Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch Erhaltung und Neubegrünung von Gehölzbeständen sowie durch Nisthilfen als Ersatz für Höhlenverluste bereitgestellt, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

7.6. Baugrund / Altlasten

Im Westen befindet sich die Altablagerung Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232). Sie umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha, etwa ein Viertel liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist als Bau- und Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nach den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung (Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, 2013) sind folgende Sicherungsmaßnahmen bei der Erschließung und Bebauung im Bereich Altablagerung zu beachten:

- Oberboden- / Bodenauftrag durch Geotextil von Ablagerungshorizonten trennen.
- Auftrag von physikalisch und chemisch geeignetem, durchwurzelungs- bzw. kulturfähigem

Oberboden im Sinne von § 12 Bundesbodenschutzverordnung / DIN 19731.

- Niederschlagswasser nicht auf dem Auffüllkörper versickern
- Zustrom von Hangzugwasser in den Auffüllkörper minimieren. Eine Hangdrainage wird empfohlen.
- längerfristiger oder dauerhafter Einstau des Auffüllkörpers verhindern.
- drainierende Wirkung der vorhandenen Verdolung Örlinger Bach erhalten.
- Bei Erdarbeiten im Bereich der Auffüllung anfallendes Niederschlags-, Grund- und Sickerwasser aus Baugruben abpumpen und im Schmutzwasserkanal zur Kläranlage ableiten, ggf. in einer Reinigungsanlage behandeln.
- Entsorgungsmehrkosten aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte (Zuordnungsklassen bis > Z 2).

Am Leimgrubenweg ist auf Flurstück 954/2 der Altlastenstandort AS Leimgrubenweg 21 (Objekt-Nr. 03101) vorhanden, der mit Handlungsbedarf B / Entsorgungsrelevanz bewertet wurde. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist mit einem Mehraufwand für gutachterliche Begleitung und Entsorgung belasteter Böden zu rechnen.

7.7. Immissionsschutz

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm belastet. In unmittelbarer Nähe führt im Westen die Bahnlinie Ulm-Stuttgart vorbei. Im Osten und Süden grenzen die Heidenheimer und Stuttgarter Straße an.

Die schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Safranberg-Leimgrubenweg (Ingenieurbüro Loos & Partner, 2017) erfolgte unter Berücksichtigung einer an der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart vorgesehenen 177 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand. Die Berechnung zeigt, dass im Westteil die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum nur leicht um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Im Mischgebiet im Nahbereich zur Heidenheimer Straße treten tags und nachts hohe Belastungen aus Straßenverkehrslärm auf. Da aktive Schallschutzmaßnahmen hier aus städtebaulichen Erwägungen ausscheiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden für die jeweils lauteste Etage des Gebäudes berechnet. Die Gebäude im Wohngebiet und der westliche Teil des Mischgebiets liegen in den Lärmpegelbereichen II und III. Für Wohnbereiche in diesen Gebäuden müssen die Gebäudefassaden gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 vom Juli 2016 ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 bzw. 35 dB(A) aufweisen. In Aufenthaltsräumen mit 100% Fensteranteil der Außenwand muss die schalltechnische Qualität der Fenster Schallschutzklasse 2 bzw. 3 entsprechen. Dies entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Die Gebäude im östlichen Teil des Mischgebiets liegen in Lärmpegelbereich IV, die südöstliche Fassade parallel der Heidenheimer Straße in Lärmpegelbereich V. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. sind Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 40 bzw. 45 dB(A) vorzusehen. Bei Büroräumen erniedrigt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile auf 30 bzw. 35 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel der einzelnen Gebäudefassaden sind detailliert in den Gebäudelärmkarten der „Schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan Safranberg-Leimgrubenweg“ (Ingenieurbüro Loos & Partner, 2017) dargestellt. Bei der Grundrissgestaltung ist zu berücksichtigen, dass Schlafräume und Kinderzimmer möglichst zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden. Wo dies nicht möglich ist, sind Fenster mit schalldämmten Lüftungen vorzusehen.

7.8. 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 Retentionsfläche dem Örlinger Bach zugeleitet. Schmutzwasser und Abwasser der bereits mit Mischwasserkanalisation erschlossenen Flächen wird zur Kläranlage geleitet.

7.9. Energieversorgung

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

7.10. Projektsteuerung

Für das gesamte Vorhaben wird wegen seiner Komplexität ein Projektmanagement durch die KOST – Koordinierungsstelle Großprojekte der Stadt Ulm organisiert.

7.11. Masterplan und Qualitätssicherung

Das Projekt ehemaliges Klinikum Safranberg ist einer der 4 Masterpläne. Als herausgehobenes Projekt bedarf es auch bei der Umsetzung adäquater Maßnahmen. Ziel ist die Gewährleistung eines durchgängigen Qualitätsmerkmals im gesamten Plangebiet.

8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.03.2016 bis 15.04.2016 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahme der Verwaltung sind in folgender Tabelle dargestellt.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr. 1 vom 08.04.2016</u> (Anlage 8.1)</p> <p>Zu der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des teilweise neuen Bebauungsplans Safranberg-Leimgrubenweg haben wir einige Fragen zur Begründung des Bebauungsplans:</p> <p>In Abschnitt 7.1 heißt es: „Im Plangebiet waren vormals nach § 32 NatSchG geschützte Gehölzbiotope am Messelsteinweg sowie westlich der ehemaligen Klinik vorhanden, die in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr geführt werden.“</p> <p>Dies entspricht auch unseren Beobachtungen, dass in den vergangenen Monaten immer wieder Bäume und Sträucher im Biotop entlang des Messelsteinwegs gefällt wurden, wobei die durchführenden Unternehmen auf unsere Ansprache hin keinerlei Auskunft über Auftraggeber oder</p>	<p>Grundsätzlich werden nur Vegetationsbestände außerhalb des Siedlungsbereichs als gesetzlich geschützte Biotope erfasst. Da die Gehölzbestände innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, sind sie in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr geführt.</p> <p>Der Gehölzstreifen am Messelsteinweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Safranberg-Leimgrubenweg“. Die Fläche ist im Bebauungsplan „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ zur Erhaltung festgesetzt. Jedoch ist die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und</p>

<p>Rechtsgrundlage geben konnten. Unsere Frage daher: Wie kann es sein, dass ein ausgewiesenes Biotop einfach so verschwindet bzw. welche Ersatzbepflanzungen plant die Stadt? Oder ist das Biotop jetzt ein für alle Male verschwunden?</p> <p>Ebenfalls in Abschnitt 7.1 wird beschrieben: „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.“</p> <p>Könnten Sie bitte erklären, warum die jetzt neue Baulanderweiterung in den Quartieren 3 und 4 (die sich ja im westlichen bzw. südlichen Bereich befinden) plötzlich das Gehölz am Messelsteinweg im Norden beeinträchtigt? Zumal sich unseres Wissens ja nichts an der grundsätzlichen Erschließung des Neubaugebiets ändert, jedenfalls keine neue Erschließung über den Messelsteinweg geplant ist. Welche „barrierefreie Wegeverbindung“ über den Messelsteinweg ist geplant? Und wenn schon Gehölze weichen müssen, welche Ersatzbepflanzung in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt wird dann von der Stadt geplant? Warum gilt die Aussage aus dem Bebauungsplan 123/37 vom 18.09.2014 „Die für Flora und Fauna besonders bedeutsamen Gehölzstruktur am Messelsteinweg bleibt erhalten“ jetzt anscheinend nicht mehr.</p>	<p>der Bestand zu pflegen. Der Gehölzstreifen wird nach Maßgabe der Festsetzung im Bebauungsplan erhalten und ggf. junge Bäume nachgepflanzt.</p> <p>Die angeführte Formulierung ist falsch. Der Gehölzbestand entlang des Messelsteinwegs liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Safranberg-Leimgrubenweg“ und ist nicht betroffen (siehe oben). Gemeint ist das Gehölz südlich des Breitensteinwegs.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich westlich des ehem. Klinikums zwei Gehölzbestände: einer an der steilen Böschung westlich des ehem. Klinikums und ein zweiter ca. 50 m weiter westlich, nun bezeichnet als „Gehölz südlich des Breitensteinwegs“. Der Gehölzbestand an der steilen Böschung liegt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und wird erhalten. Das weiter westlich gelegene Gehölz wird zugunsten der Baulanderweiterung und barrierefreien Wegeverbindung entfallen.</p> <p>Die für Flora und Fauna besonders bedeutsame Gehölzstruktur am Messelsteinweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt erhalten.</p>
<p><u>2. Öffentlichkeit Nr. 2 vom 23.03.2016</u> (Anlage 8.2)</p> <p>1. In der bereits veröffentlichten Anlage 5 „Begründung zum Bebauungsplan“ steht im Abschnitt 7.1: „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.“</p> <p>Dies widerspricht der Aussage, dass die Bebauungsplanung der Quartiere 1 und 2 unberührt bleiben. Entweder muss der Text in Abschnitt 4 oder in Abschnitt 7.1 entsprechend geändert werden.</p>	<p>Die angeführte Formulierung ist falsch. Der Gehölzbestand entlang des Messelsteinwegs liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Safranberg-Leimgrubenweg“ und ist nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich westlich des ehem. Klinikums zwei Gehölzbestände: einer an der steilen Böschung westlich des ehem. Klinikums und ein zweiter ca. 50 m weiter westlich, nun bezeichnet als „Gehölz südlich des Breitensteinwegs“. Der Gehölzbestand an der steilen Böschung liegt innerhalb einer öffentlichen Grün-</p>

<p>2. Aus der bereits veröffentlichten Anlage 3 „Städtebaulicher Entwurf“ können die Bauhöhen nicht abgelesen werden. Sie werden auch auf dem großen Plan im Bauamt nicht klar genug dargestellt. Die Veröffentlichung unklarer und widersprüchlicher Planungsunterlagen schädigt das Vertrauen in die Arbeit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm.</p>	<p>fläche und wird erhalten. Das weiter westlich gelegene Gehölz wird zugunsten der Bauländerweiterung und barrierefreien Wegeverbindung entfallen. Die Gebäudehöhen werden im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf des Bebauungsplans) als absolute Höhen über Normalnull angegeben. Zum Entwurf findet wiederum eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt.</p>
---	---

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- 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
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- LIV Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia
- Fernwärme FUG

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.04.2016</u> (Anlage 8.3)</p> <p>Im Leimgrubenweg verlaufene bestehende Telekommunikationslinien der Telekom, die bestehende Bebauung (Psychiatrische Klinik, Stuttgarter Straße 32) anbinden, teilweise als Freileitung. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien bleibt einer Prüfung vorbehalten. Geplante Maßnahmen sollen zum Zweck der Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen</p>	<p>Der Leitungsbestand wird soweit möglich berücksichtigt. Die Erschließungsplanung erfolgt unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger.</p>

<p>mitgeteilt werden. Der Träger bittet, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>2. <u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 12.04.2016</u> (Anlage 8.4)</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>
<p>3. <u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 14.04.2016</u> (Anlage 8.5)</p> <p>Die IHK Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Im Hinblick auf den geplanten Nahversorgungsmarkt in Quartier 4 verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26. Mai 2014 zum Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“. Hierzu wurde bereits im Rahmen der erneuten Auslegung und der Abwägung bzw. Stellungnahme der Verwaltung dargelegt, dass nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur als Ausnahme zulässig sind. Bei der Neuansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist seitens des Investors eine standortgerechte Dimensionierung sowie eine Nichtbeeinträchtigung im Umfeld gelegener zentraler Versorgungsbereiche nachzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bislang angestrebte Zielsetzung eines Einzelhandelsmarktes an der Heidenheimer Straße wird nicht weiter verfolgt. Die Baufläche soll einem Ulmer Dienstleistungsunternehmen als neuer Firmenstandort zur Verfügung gestellt werden.</p>
<p>4. <u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 10.03.2016</u> (Anlage 8.6)</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Sonderbaufläche und Grünfläche dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Planungen eingebracht.	
<p>5. <u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 07.04.2016</u> (Anlage 8.7)</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrssituation im relativ engen Leimgrubenweg angesichts des bereits in der jetzigen Nutzungsform hohen Parkdrucks angespannt ist. Nur unwesentlich besser ist bereits heute die Situation in der Steinhövelstraße.</p> <p>Die neu hinzukommende Nutzung durch verdichtete Wohnbebauung mit fast 500 Einheiten wird den Druck in beiden Straßen ganz massiv verstärken. Besondere Bedeutung kommt daher der Schaffung einer auch in Zukunft ausreichenden Zahl an Stellplätzen in Tiefgaragen und auf Grundstücken im neuen Quartier zu. In beschränktem Maße dürfte dabei eine gute Anbindung an den ÖPV durch nahe Haltestellen entlasten.</p> <p>Im Hinblick auf die Gestaltung der künftigen Tiefgaragenausfahrten ist auf eine gute Sichtbeziehung auf bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer zu achten, das Einfahren/Toröffnen sollte ohne Rückstau auf die Fahrbahn möglich sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen.</p> <p>Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belegung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswert wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>6. Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Schreiben vom 14.04.2016 (Anlage 8.8)</p> <p>1. Belange der Raumordnung: Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Augenscheinlich könnte jedoch § 13a Abs. 2 BauGB einschlägig sein. Es wird gebeten, dies zu überprüfen und die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.</p> <p>2. Belange des Straßenwesens: Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erschließungsbereichs der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Ulm. Dort bestehen keine Abstandsvorschriften. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung angepasst.</p> <p>weitere Beteiligung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs (L 1079) weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. In diesem Zusammenhang wird daher ausdrücklich auf die Freihaltung des Sichtfeldes der einmündenden Stadtstraße Leimgrubenweg hingewiesen.</p> <p>Hinweis: Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.</p> <p>3. Belange des Luftverkehrs: keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>7. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 13.04.2016 (Anlage 8.9)</u></p> <p>Hinweise zur Geotechnik: Die ingenieurgeologische Stellungnahme (LGRB-Az. 2511/12-02876) vom 08.05.2012 umfasst das Plangebiet und besitzt weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bvv.de) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>8. Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 08.04.2016 (Anlage 8.10)</u></p> <p>Regionalplanerische Belange sind nicht berührt. Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>9. SWU Energie GmbH Ulm, Schreiben vom 30.03.2016 (Anlage 8.11)</u></p> <p>Das weiterentwickelte Konzept des im Jahr 2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Wohnquartier ehem. Klinikum</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Safranberg" wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Maßnahmen der späteren Erschließung untersucht.</p> <p>Gegen die aufgeführten konzeptionellen Änderungen zur Kosten-Nutzenoptimierung bestehen aus Sicht der Stadtwerke keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die spätere Erschließung mit Strom und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzen der Steinhövelstraße und der Heidenheimer Straße möglich.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte möchten wir Sie hiermit bitten.</p>	<p>Die Erschließungsplanung erfolgt unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger.</p>
<p><u>10. Stadt Ulm, Abt. Liegenschaften, Forst- und Landwirtschaft, Schreiben vom 05.04.2016</u> (Anlage 8.12)</p> <p>Durch das Bebauungsplanverfahren sind Belange der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft nicht betroffen. Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>11. Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 29.03.2016</u> (Anlage 8.13)</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>weitere Beteiligung</p>
<p><u>12. Fernwärme Ulm, Schreiben vom 12.04.2016 und 13.04.2016</u> (Anlage 8.14)</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände. Aus der neuen Fernwärme Übergabestation im Gebäude Steinhövelstraße 9 kann die</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Versorgung der Bebauung mit Fernwärme erfolgen. Die Versorgungsleitungen sollen, soweit möglich, in den öffentlichen Wegen verlegt werden. Wo dies nicht möglich ist, bitten wir die Stadt Ulm um die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch entsprechend den Handeintragungen siehe beiliegendem Plan vom 12.04.2016.</p> <p>Das bestehende Gebäude der Psychiatrischen Klinik im Leimgrubenweg 12 - 14 soll an das neue Heizwassernetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die Erschließungsstraßen und Wohnwege rechtzeitig nach Lage und Höhe auf einen Zustand zu bringen sind, der die Leitungsverlegungen nach den geltenden Vorschriften ohne Mehraufwand zulässt. Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte bitten wir Sie.</p>	<p>Leitungsrecht wird eingetragen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erschließungsplanung erfolgt unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger.</p>
---	--

9. Beschlussfassung

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.05.2017 eingearbeitet. Das beauftragte Büro Baron hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Safranberg-Leimgrubenweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.05.2017 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 31.05.2017 öffentlich ausgelegt werden kann.

10. Zeitplan

Bebauungsplan	1. Quartal 2016 – 4. Quartal 2017
Erschließungsplanung	4. Quartal 2016 – 4. Quartal 2017
Erschließung	2. Quartal 2018 – 2. Quartal 2019
Baubeginn Hochbau	2. Quartal 2019

11. 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.

Diese Kosten sollen über den Grundstücksverkauf finanziert werden.