

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.09.2017		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.10.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.11.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 346/17

Betreff: Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

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	(Anlage 6)
1	Grünordnungsplan	(Anlage 7)
14	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen - nur elektronisch	(Anlage 8.1-8.14)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Safranberg-Leimgrubenweg“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Safranberg-Leimgrubenweg“ in der Fassung vom 20.09.2017 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 20.09.2017 hierzu festzulegen.

i.V. Kalupa

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV	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) 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. Hierzu wurde der Bebauungsplan 123/38 „Safranberg-Leimgrubenweg“ aufgestellt.

Gegenüber der Auslegungsfassung des Bebauungsplans 123/38 „Safranberg-Leimgrubenweg“ ist nun der südöstliche Teilbereich (MI) an der Heidenheimer Straße aus dem Geltungsbereich ausgenommen worden. Dies ist dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens für diesen Teilbereich geschuldet, das von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Nutzung (nur noch gewerbliche Nutzung statt Durchmischung mit Wohnen) und der Höhenentwicklung abweicht.

Um die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im nördlichen Bereich und die Realisierung der Wohnbebauung im südwestlichen Bereich wie geplant ohne zeitliche Verzögerung sicherstellen zu können, soll die Rechtskraft des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ unberührt bleiben und der Bebauungsplanentwurf „Safranberg-Leimgrubenweg“ ohne die südöstliche Mischgebietsfläche als Satzung beschlossen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 123/37 „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 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.948/5, 948/7, 952/1, 953/1, 953/3, 953/4, 954/2, 954/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 861, 861/1, 948/6, 951, 956, 958, 964, 2599 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.
- c) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.06.2017 (siehe Niederschrift § 199)
- d) Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Südwest-Presse vom 01.07.2017.
- e) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 und städtebaulichen Optimierung des Gebiets weiterentwickelt. Der neu überplante Teilbereich aus dem insgesamt 9,4 ha großen Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha. Der Flächenanteil an Wohnbauland beträgt in etwa 1,2 ha. Die verbleibenden ca. 2,5 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 Erhöhung der Nutzungsdichte in dem Gebiet verbunden. So vergrößern sich die Geschossflächen im WA von ca. 9.000 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 kompakte Bebauung um großzügige und jeweils einseitig offene Innenöfe. 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. Die Gebäudehöhen bleiben gegenüber dem ursprünglichen Entwurf unverändert.

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 die Baukosten für die Erschließung. Im westlichen Bereich wird die Straßenführung dem weiterentwickelten und vergrößerten WA angepasst. Den Endpunkt der Stichstraße bildet ein verkehrsberuhigter Quartiersplatz mit einer Wendemöglichkeit. Bei evtl. Störungen steht für Notfalleinsätze die barrierefreie Rad- und Fußwegverbindung mit einer Breite von 3,0 m zuzüglich 2,0 m Banketten aus Rasengittersteinen zur Verfügung, die von der Wendepalte nach Nordosten zur Steinhövelstraße führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst und ein Fahrrecht ausgewiesen.

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 vollständig erhalten. Die Rückhaltefläche wird naturnah gestaltet. Prägnante Bäume des ehemaligen Parkplatzes Leimgrubenweg werden soweit möglich 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 Neubegründung 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.

Es ist geplant, auf der Bebauung vorgesehene Fläche im Zuge der Erschließung eine vollständige Entsorgung der belasteten Materialien vorzunehmen.

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.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden für die jeweils lauteste Etage des Gebäudes berechnet. Die Gebäude im Wohngebiet 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 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 schallgedämmten 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 Bestandteil dieses herausgehobenen Projekts bedarf es auch bei der Umsetzung des Teilbereichs „Safranberg-Leimgrubenweg“ adäquater Maßnahmen. Ziel ist die Gewährleistung eines durchgängigen Qualitätsmerkmals im gesamten Plangebiet.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

- Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 215/17).
- Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen werden im Rahmen dieser Vorlage zum Satzungsbeschluss behandelt.

8.1. Frühzeitige Beteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene und behandelte Anregungen:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
1. <u>Öffentlichkeit Nr. 1 vom 08.04.2016</u>	

<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 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 Bauländerweiterung und einer barrierefreien Wegeverbindung voraussichtlich weichen müssen.“</p> <p>Könnten Sie bitte erklären, warum die jetzt neue Bauländerweiterung 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</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 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 Bauländerweiterung und barrierefreien Wegeverbindung entfallen.</p> <p>Die für Flora und Fauna besonders bedeutsame Gehölzstruktur am</p>
--	--

<p>Messelsteinweg bleibt erhalten“ jetzt anscheinend nicht mehr.</p>	<p>Messelsteinweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt erhalten.</p>
<p>2. <u>Öffentlichkeit Nr. 2 vom 23.03.2016</u></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 Bauländerweiterung und einer barrierefreien Wegeverbindung voraussichtlich wird weichen müssen.“ 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>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>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 Grünfläche 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>
<p>1. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.04.2016</u></p> <p>Im Leimgrubenweg verlaufen bestehende Telekommunikationslinien der Telekom, die bestehende Bebauung (Psychiatrische Klinik, Stuttgarter Straße 32) anbinden, teilweise als Freileitung. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Geplante Maßnahmen sollen zum Zweck der Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen mitgeteilt werden. Der Träger bittet, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Leitungsbestand wird soweit möglich berücksichtigt. Die Erschließungsplanung erfolgt unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>2. <u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 12.04.2016</u></p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>
<p>3. <u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 14.04.2016</u></p> <p>Die IHK Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>o.g. Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. 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>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><u>4. Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 10.03.2016</u></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. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>5. Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 07.04.2016</u></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. 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	
<p>6. Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Schreiben vom 14.04.2016</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 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. 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>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>Kenntnisnahme</p>

<p><u>7. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 13.04.2016</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. 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</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</u></p> <p>Das weiterentwickelte Konzept des im Jahr 2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Maßnahmen der späteren Erschließung untersucht. Gegen die aufgeführten konzeptionellen Änderungen zur Kosten-Nutzenoptimierung bestehen aus Sicht der Stadtwerke keine grundsätzlichen Einwände. Die spätere Erschließung mit Strom und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzen der Steinhövelstraße und der Heidenheimer Straße möglich. Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte möchten wir Sie hiermit bitten.</p>	<p>Kenntnisnahme</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></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></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></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände. Aus der neuen Fernwärme Übergabestation im Gebäude Steinhövelstraße 9 kann die 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. Das bestehende Gebäude der Psychiatrischen Klinik im Leimgrubenweg 12 — 14 soll an das neue Heizwassernetz der FUG angeschlossen werden. 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>Kenntnisnahme</p> <p>Leitungsrecht wird eingetragen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erschließungsplanung erfolgt unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger.</p>

8.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg" gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde im Zeitraum vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahme der Verwaltung sind in folgender Tabelle dargestellt.

<p>Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr. 1 vom 25.07.2017</u> (Anlage 8.1)</p>	
<p>Ich bin Eigentümer einer Wohnung im</p>	<p>Gegenüber der Auslegungsfassung des</p>

<p>ehemaligen Safranklinikgebäude nördlich/ oberhalb des o.a. Bebauungsplanes Safranberg-Leimgrubenweg bzw. des Mischgebietes, welches neu ausgewiesen werden soll. Vor der Kaufentscheidung hatte ich den seitherigen Bebauungsplan 123/37 eingesehen und mich auf die dort dargestellte Nahversorgung (Einzelhandelsmarkt) mit darauf platzierter Wohnnutzung verlassen, jedenfalls eine massive störende Gewerbenutzung ausgeschlossen. Nun steht es der Stadt zu diesen Bebauungsplan zu ändern. Der Zeitpunkt allerdings — nahe bzw. direkt nach der Vermarktung der „Klinikwohnungen“ — legt eine Täuschung dortiger Erwerber nahe. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Umplanung bewusst zu Gunsten des dortigen Vermarkters verschwiegen und zurück behalten wurde. Für das Bürogebäude im Mischgebiet ist eine Oberkante zulässig bei ca. 500 m üNN. Zum Vergleich: die EFH der Klinik dürfte bei ca. 490 m liegen. Somit überragt das MI-Geschäftsgebäude die EG- und 1.0G-Wohnungen, evtl auch noch die im 2. OG, in der Safranklinik. Soweit ich das nachvollziehen kann, ist das Zulassen einer 5- und 6 - geschossigen Bauweise für ein Unternehmen mit 700 Mitarbeitern in einem dafür nachträglich geänderten Mischgebiet rechtlich unzulässig, wertmindernd und auch ein Vertrauensbruch. Eine Firma mit 700 Mitarbeitern gehört regelmäßig schon wegen des störenden Mitarbeiterverkehrs in ein Gewerbegebiet. Gleichzeitig verlässt die Stadt hier ihr eigenes Ziel aktiv Wohnungsbau zu fördern. Die im jetzt geplanten Mischgebiet zuvor ausgewiesenen Wohnungen wären dringend nötig gewesen, zusätzlich zu denen die westlich der Klinik ausgewiesen werden. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren, insbesondere auch wenn es um den Bauantrag der Firma geht, im Rahmen der Angrenzerbeteiligung.</p>	<p>Bebauungsplans 123/38 „Safranberg-Leimgrubenweg“ ist nun der südöstliche Teilbereich (MI) an der Heidenheimer Straße aus dem Geltungsbereich ausgenommen worden. Dies ist dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens geschuldet, das von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Nutzung (nur noch gewerbliche Nutzung statt Durchmischung mit Wohnen) und der Höhenentwicklung abweicht. Somit bleibt die Festsetzung des Mischgebietes des rechtsgültigen Bebauungsplans 123/37 „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ bestehen. Diese Nutzung entspricht nach wie vor einem der grundlegenden Ziele der Stadt Ulm, die Mischung aus Wohnen und Arbeiten in geeigneten Quartieren. Auch der bislang von der Stadt angestrebte Einzelhandelsmarkt ist planungsrechtlich zulässig. Angestrebt wird jedoch die MI-Fläche einem Ulmer Logistik-Dienstleister für die Verlagerung seines Firmensitzes an die Heidenheimer Straße zur Verfügung zu stellen. Der Investor hat zwischenzeitlich für das MI-Grundstück eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt und unter Beteiligung der Stadt eine Bebauungskonzeption ausgewählt. Das Konzept berücksichtigt die Vorgaben des Bebauungsplans nicht vollumfänglich. Daher ist der Bereich nun aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgenommen worden. Es ist beabsichtigt, zu gegebener Zeit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Teilfläche aufzustellen.</p> <p>Die Öffentlichkeit wird im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Im Bauantragsverfahren werden alle von dem Vorhaben betroffenen Angrenzer gehört.</p>
<p>2. Öffentlichkeit Nr. 2 vom 08.08.2017 (Anlage 8.2)</p>	<p>Gegenüber der Auslegungsfassung des Bebauungsplans 123/38 „Safranberg-</p>

<p>Ausweislich der Begründung vom 31.05.2017 soll in dem festgesetzten Mischgebiet an der Ecke Heidenheimer Straße/Leimgrubenweg einem Ulmer Dienstleistungsunternehmen ein neuer Standort zur Verfügung gestellt werden. Zur Unterbringung der Nutzung ist ein in der Höhe differenziertes, zwischen vier und sechs Geschossen gestaffeltes Bürogebäude vorgesehen.</p> <p>Damit erweist sich die Mischgebietsfestsetzung als städtebaulich nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da es sich um einen sogenannten „Etikettenschwindel“ handelt.</p> <p>Bekanntlich dienen Mischgebiete einer qualitativen und quantitativen Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.</p> <p>Eine solche Durchmischung ist aber von der Stadt Ulm im vorliegenden Mischgebiet überhaupt nicht mehr gewollt, da dort ein neuer Standort für ein Ulmer Dienstleistungsunternehmen entstehen und ein vier- bis sechsgeschossiges Bürogebäude planerisch ermöglicht werden soll. Bei einem solchen Bürogebäude handelt es sich aber eindeutig um eine gewerbliche Nutzung.</p> <p>Die Stadt Ulm beabsichtigt mithin, das Mischgebiet ausschließlich oder nahezu ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, die — würde sie dem planerischen Konzept entsprechend verwirklicht — das Mischgebiet dominieren würde. Strebt aber eine Gemeinde eine (nahezu) rein gewerbliche Nutzung an und verfolgt kein auf eine typengereichte Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung abzielendes städtebauliches Konzept, so fehlt es für eine Mischgebietsfestsetzung an der städtebaulichen Erforderlichkeit; sie wäre unwirksam (vgl. zuletzt OVG Rheinland-Pfalz, Ur. v. 21.06.2017 — 8 C 10068/17 —, juris; vgl. auch VGH BW Ur. v. 17.05.2013 — 8 S 313/11 —, juris).</p> <p>2. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 vorgesehene Mischgebietsfestsetzung gerade auch dazu dient, rein gewerbliche Nutzungen von der auf dem ehemaligen Klinik-Gelände</p>	<p>Leimgrubenweg“ ist nun der südöstliche Teilbereich (MI) an der der Heidenheimer Straße aus dem Geltungsbereich ausgenommen worden.</p> <p>Dies ist dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens geschuldet, das von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Nutzung (nur noch gewerbliche Nutzung statt Durchmischung mit Wohnen) und der Höhenentwicklung abweicht. Daher ist der Bereich zum Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgenommen worden, um den geplanten Zeittakt der Erschließung des Gesamtgebiets nicht zu verzögern.</p> <p>Somit bleibt zunächst die Mischgebietsfestsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans 123/37 „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ bestehen.</p> <p>Es ist beabsichtigt, für die Teilfläche einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die Umsetzung des ausgewählten Bauungs- und Nutzungskonzepts ermöglicht. Die Öffentlichkeit wird im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Im Bauantragsverfahren werden anschließend alle von dem Vorhaben betroffenen Angrenzer gehört.</p> <p>Die Mischgebietsfestsetzung des seit 2014 rechtsgültigen Bebauungsplans 123/37 „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ erfolgte nicht mit der Zielsetzung, gewerbliche Nutzungen von der Wohnnutzung im ehemaligen Klinik-Gebäude fernzuhalten. Zielsetzung war vielmehr, die Potentiale der innenstadtnah und verkehrsgünstig gelegenen Fläche für eine Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen, im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu nutzen. Daher sind in dem Mischgebiet Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässig festgesetzt.</p>
--	---

<p>entwickelten Wohnnutzung fernzuhalten. Dieses Ziel wird konterkariert, wenn die Bewohner der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nunmehr mit der störenden Betriebsamkeit eines großen Ulmer Dienstleistungsunternehmens mit vielen Beschäftigten und einem entsprechenden Ziel- und Quellverkehr konfrontiert würden. Das ist nicht hinnehmbar. Denn damit würde das ursprüngliche planerische Konzept der Stadt Ulm für die Entwicklung des Safranbergs konterkariert.</p> <p>Die Eigentümer von Grundstücken in den festgesetzten Wohngebieten haben zurecht darauf vertraut, dass das Mischgebiet auch einer entsprechenden durchmischten Nutzung zugeführt wird.</p>	
--	--

8.3. 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 – Kreisgesundheit
- 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
- Fernwärme FUG
- Vermögen und Bau B-W
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- LIV Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>1. <u>Fernwärme Ulm, Schreiben vom 31.07.2017</u> (Anlage 8.3)</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 13.04.2016 bleibt weiterhin bestehen (siehe Anlage). Die Lage der bestehenden bzw. geplanten Fernwärmeleitungen, sowie die</p>	<p>Abstimmung ist erfolgt</p>

<p>eingetragenen Leitungsrechte für die FUG und die SWU sind im beigefügten Lageplan ersichtlich.</p> <p>Stellungnahme vom 13.04.2016: Im Grundsatz bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände. Aus der neuen Fernwärme Übergabestation im Gebäude Steinhövelstraße 9 kann die 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. 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>Kenntnisnahme</p> <p>Leitungsrecht wird eingetragen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erschließungsplanung erfolgt unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger.</p>
<p><u>2. Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 11.07.2017</u> (Anlage 8.4)</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit bestehen keine Einwendungen. Bezüglich der vorhandenen Altlasten, Immissionen und zum Schutz des Grundwassers sind die Vorgaben aus der schalltechnischen Berechnung und Begründung zum Bebauungsplan einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.08.2017</u> (Anlage 8.5)</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 18.04.2017 gilt unverändert weiter.</p> <p>Stellungnahme vom 18.04.2017: Im Leimgrubenweg verlaufen bestehende Telekommunikationslinien der Telekom, die bestehende Bebauung (Psychiatrische Klinik,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Leitungsbestand wird soweit möglich berücksichtigt. Die Erschließungsplanung erfolgt unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger.</p>

<p>Stuttgarter Straße 32) anbinden, teilweise als Freileitung. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien bleibt einer Prüfung vorbehalten. Geplante Maßnahmen sollen zum Zweck der Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen 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>4. <u>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 11.07.2017</u> (Anlage 8.6)</p> <p>Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Safranberg – Leimgrubenweg. Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen ((Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe.) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>5. <u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 10.07.2017</u> (Anlage 8.7)</p> <p>Unsere in der ersten Anhörung gemachten Aussagen kriminalpräventiver Aspekte haben</p>	<p>Kenntnisnahme, Behandlung siehe 8.1</p>

<p>nach wie vor Gültigkeit. Zur verkehrlichen Sicht bringen wir folgende Ergänzungen ein: Soweit der nun ausgelegte Plan erkennen lässt, ist nur eine Erschließungsstraße für das gesamte Quartier mit 150 Wohneinheiten vorgesehen. Wir bitten um sorgfältige Prüfung ob das im Ernstfall tatsächlich für die Zu- und Abfahrt von z.B. Feuerwehr und Rettungsdiensten ausreicht. Sie wäre sehr anfällig für Störungen. Aber auch für sicher zu erwartende künftigen Baustellen mit Sperrungen sollte nach unserer Auffassung eine zweite Zufahrtsoption zur Verfügung stehen. Dies wurde z.B. im Böfinger Quartier Lettenwald nicht angemessen berücksichtigt. Zudem wird das Verlassen des neuen Quartiers über den Knoten Heidenheimer Straße/ Örlinger Straße/Leimgrubenweg zu verkehrsstarken Zeiten nicht ganz einfach werden. Schon heute ist das Linksabbiegen aus der Örlinger Straße zeitweise mit erheblichen Wartezeiten verbunden, auch wenn aus dem gegenüberliegenden Leimgrubenweg bislang nur vereinzelte Fahrzeuge kommen. Künftig dürften Linksabbieger aus den Hauptrichtungen und den beiden Nebenrichtungen sich erheblich häufiger hemmen und die Leistungsfähigkeit nachteilig beeinflussen.</p>	<p>Die Erschließung erfolgt über die bestehende Trasse des Leimgrubenwegs, der als Stichstraße fortgeführt und mit einem Platz als Wendemöglichkeit angelegt ist. Bei evtl. Störungen steht für Notfalleinsätze die barrierefreie Radwegverbindung mit einer Breite von 3,0 m zuzüglich 2,0 m Banketten aus Rasengittersteinen zur Verfügung, die von der Wendeplatte nach Nordosten zur Steinhövelstraße führt. Die Planung wurde mit der Feuerwehr abgestimmt. Die dem Quartier zugeordnete Schule liegt in der Oststadt, sodass an der Heidenheimer Straße eine Fußgängerschutzanlage (Drückeampel) zur sicheren Querung errichtet wird. In diesem Zusammenhang ist eine Verkehrssteuerung über Signalschleifen für Linksabbieger aus dem Leimgrubenweg möglich, die bei Erfordernis dem Verkehr auf der Heidenheimer Straße „rot“ signalisiert. Die Situation für Linksabbieger aus der Örlinger Straße bleibt unverändert, da die Wartezeit zugleich die Attraktivität der Örlinger Straße als Schleichweg vermindert. Die Parksituation im Leimgrubenweg wird neu geregelt. Die Längsparker, die die Straße einengen, entfallen. Stellplätze der neuen Bebauung werden in Tiefgaragen bereitgestellt. Die Tiefgaragenzufahrten sind so angeordnet, dass beim Ein- und Ausfahren keine Fahrzeuge auf der Straße stehen müssen.</p>
<p>6. <u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 09.08.2017</u> (Anlage 8.8)</p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>keine Bedenken und Anregungen</p>
<p>7. <u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 28.07.2017</u> (Anlage 8.9)</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat</p>	<p>keine Bedenken und Anregungen</p>

<p>im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans – auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen - keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>8. <u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 03.08.2017</u> (Anlage 8.10)</p> <p>Regionalplanerische Belange sind durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>keine Einwände</p>
<p>9. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 04.08.2017</u> (Anlage 8.11)</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahmen vom 13.04.2016 (2511//16-02249) und vom 08.05.2012 (2511//12-02876) sind von unserer Seite zum modifizierten Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>10. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25 56), Schreiben vom 10.08.2017</u> (Anlage 8.12)</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Die Landesstraße L 1079 befindet sich im betroffenen Abschnitt in der Baulast der Stadt Ulm. Die Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange obliegt daher der Stadt Ulm.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11. <u>SUB V, Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 16.08.2017</u> (Anlage 8.13)</p> <p>Bodenschutz: Im Bereich der geplanten Retentionsfläche und der Grünfläche ist der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Altstandort 03101 Leimgrubenweg 21 bekannt. Hier sind erhöhte Schadstoffgehalte im Boden bekannt. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch auf der restlichen Fläche erhöhte Schadstoffgehalte vereinzelt vorhanden sind. Daher sind für die gesamte Retentionsfläche und für die öffentliche Grünfläche die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen einzuhalten.</p>	
<p>Naturschutzrecht: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ergeben sich zu dem Bebauungsplanentwurf „Safranberg-Leimgrubenweg“ vom 31.05.2017 keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem ehemaligen B-Plan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet wurde, obwohl diese trotz gleicher Rechtslage beim B-Plan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ durchgeführt worden ist; ebenfalls sind der Verzicht auf die Offenlegung des Örlinger Baches und die deutlich umfangreicheren Baumrodungen als bedauerlich zu sehen. Das Naturschutzfachliche Gutachten vom Juli 2017 ist soweit qualifiziert bearbeitet. Die Ergebnisse sind plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Es ist besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass die in den Kapiteln 6.1, 6.2 und 8 „Ökologische Baubegleitung und Monitoring“ vorgeschlagenen Maßnahmen auch umgesetzt werden. Die vom BioBüro Schreiber in Ziffer 6.2 als „CEF-Maßnahmen“ genannten Forderungen sind allerdings naturschutzrechtlich und –fachlich als sog. Vermeidungsmaßnahmen einzustufen und entsprechend so zu behandeln (VGV/GF). Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sich der Bereich des beabsichtigten Bebauungsplans teilweise mit dem geschützten Landschaftsbestandteil „Ulm“ Nr. 61 „Grünzone Eichenhang – Örlinger Tal“ überschneidet. Dieser Schutzbereich muss zu gegebener Zeit angepasst bzw. herausgelöst werden (im Vorgriff ist eine naturschutzrechtliche Befreiung erforderlich).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Grundwasserschutz: Nach unserer Kenntnis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>liegt im Bereich der zukünftigen Retentionsfläche bzw. der geplanten Grünfläche die Grundwassermessstelle 385/765-8 (FB 9 Behördenzentrum). Die Messstelle ist rechtzeitig vor der Errichtung der Grünfläche bzw. der Retentionsfläche in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht zu verschließen.</p> <p>Im Bereich der Retentionsfläche ist nachzuweisen, dass im Untergrund nur Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z0 und Z1.1 vorhanden ist.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	
<p>12. <u>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 04.08.2017</u> (Anlage 8.14)</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.</p> <p>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>

9. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen werden folgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 31.05.2017 vorgenommen:

- Herausnahme des Mischgebiets im Südosten und Anpassung des Geltungsbereichs
- Ausweisung der Fläche für Car-Sharing-Stellplätze am Leimgrubenweg als WA
- Ausweisung einer Verkehrsgrünfläche zu Flurstück 954/1
- Ergänzung eines Fahrrechts über die nördliche Planstraße zur Steinhövelstraße als zusätzliche Trasse für Rettungsfahrzeuge und Anpassung des Geltungsbereichs
- Ergänzung eines Leitungsrechts im Nordwesten

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 20.09.2017 eingearbeitet. Mit den Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den zuletzt ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

10. Beschlussfassung

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 Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg" vorbereitet. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2017 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.09.2017 gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 20.09.2017 hierzu festgelegt werden.