

Planbereich	Plan Nr.
123	39

Stadt Ulm Stadtteil Safranberg Bebauungsplan "**Leimgrubenweg**"

Begründung

Ulm, 02.03.2020

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leimgrubenweg" wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderte Darstellung anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück im Bereich Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg (Flur Nr. 2599 und 956) besteht von Seiten eines im Raum Ulm ansässigen Unternehmens der Wunsch für eine Umsiedelung deren Büroflächen an den neuen Standort. Zudem kann mit der Nutzbarmachung des Plangebietes dem Leitgedanken einer vorrangigen Innenentwicklung nachgekommen, und darüber hinaus eine angemessene Nachverdichtung erreicht werden. Zudem war es ein ausdrückliches Ziel, den erforderlichen Stellplatznachweis innerhalb des Plangebietes und innerhalb des Baukörpers nachzuweisen, um einen zusätzlichen planbedingten Stellplatzbedarf in der Umgebung und zusätzlichen Parksuchverkehr zu vermeiden. Zudem wird durch die Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung und durch die Begrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung eine nachbarverträgliche Innenentwicklung des Plangebietes beabsichtigt.

Das Grundstück ist Bestandteil des Funktionsplans zu den Bebauungsplänen "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" und "Safranberg – Leimgrubenweg". Der seit November 2017 rechtskräftige Bebauungsplan "Safranberg – Leimgrubenweg" grenzt unmittelbar im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet an.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiet selbst gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Plan Nr. 123 / 37 in Kraft getreten am 27.11.2014 und Plan Nr. 123 / 38 in Kraft getreten am 18.11.2017. Die darin getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen stimmen mit der künftig vorgesehenen Nutzung nicht überein. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Grundstücksnutzung ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg. Das Grundstück selbst war bis vor längerer Zeit noch durch die Gebäude einer Schreinerei bebaut, welche jedoch zwischenzeitlich abgerissen wurden. Das Grundstück liegt seither brach (Schotterfläche) und wird durch die Baustelleneinrichtung für den Bau der Erschließungsstraße genutzt.

Unmittelbar nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet die bestehende Psychiatrie, an ein pathologisches Labor und die zumeist mehrgeschossige Wohnbebauung (3 – 7 Geschossig) entlang des Krankenhauswegs an. Im Osten und Westen liegen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße sowie des Leimgrubenwegs.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Leimgrubenwegs.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich nördlich und östlich die Wohnbebauung des Safranbergs mit dem umgenutzten ehemaligen Klinikgebäude. Südlich der Heidenheimer Straße besteht ebenfalls eine Wohnbebauung mit zumeist mehrgeschossigen Satteldachgebäuden (2- 3 geschossig)

und im Westen liegt eine sich derzeit im Bau befindliche Retentionsmulde sowie westlich die Stuttgarter Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2599 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 956 und weist eine Größe von ca. 4.710 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Für die Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner, München, ein Neubaukonzept erarbeitet.

Dieses sieht zwei L-förmige Gebäudeteile mit einer Raumkante zur Heidenheimer Straße sowie zum Leimgrubenweg vor.

Der Gebäudeteil im Bereich der Heidenheimer Straße ist mit 5 Vollgeschossen sowie einem 6. Geschoss als Staffelgeschoss geplant. Die relative Gebäudehöhe beträgt dabei ca. 23,15 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs.

Der im rückwärtigen Bereich befindliche Gebäudeteil ist mit 5 Vollgeschossen und einer relativen Höhe von ca. 19,45 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs geplant.

Im überwiegenden Teil des Gebäudes ist eine Büronutzung vorgesehen. Ergänzend dazu ist an der Gebäudeecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg eine Bäckerei angedacht.

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in einer 3-geschossigen Parkgarage (2-Geschosse im UG + 1 Geschoss im EG) innerhalb des Baugrundstücks mit einer Zufahrt vom Leimgrubenweg aus nachgewiesen. Die Abmessungen der Tiefgarage wurden dabei so gewählt, dass die planungsrechtlich notwendigen Stellplätze darin untergebracht werden können und somit die , noch vorhandenen Freiflächen auf dem Grundstück frei vom ruhenden Verkehr sind. Desweiteren kann so der Parkdruck innerhalb des gesamten Gebietes des ehemaligen Klinikum Safranberg reduziert und ein störender Parksuchverkehr verhindert werden.

Die Flachdachbereiche mit Ausnahme des Bereiches mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von OK= 23,50 m sollen durch Terrassen genutzt werden können.

Aufgrund dessen, dass es sich beim Bebauungsplan um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dient die dargelegte Gebäudeplanung lediglich als Rahmen für den Bebauungsplan, ist jedoch nicht bindender Bestandteil dessen.

5. Art der Verfahrensbearbeitung / Entscheidung für einen Angebotsbebauungsplan

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.710 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Aufgrund von Planänderungen im Nachgang an die öffentliche Auslegung, insbesondere durch die geänderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, wurden die Grundzüge der Planung berührt, weshalb der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt wird.

Die Entscheidung, das Bauleitplanverfahren als Angebotsbebauungsplan (kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchzuführen rührt aus dem Umstand zur Sicherung einer nachbarverträglichen Nachnutzung des Grundstückes.

Desweiteren wird zur Absicherung der Einflussnahme von Seiten der Stadt Ulm bei der Festlegung des Verfahrens zur Abstimmung der äußeren Gestaltung der Baukörper ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung gegenüber einem Gewerbegebiet erfolgt dahingehend, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei wurde dem eingeschränkten Gewerbegebiet gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes der Vorrang gewährt, da aufgrund der derzeit absehbaren Nutzung nur ein sehr untergeordneter Teil einer Wohnnutzung zugeführt hätte werden können und somit in dem vergleichsweise kleinen Grundstück eine sehr einseitige Nutzungsstruktur entstanden wäre, welche nicht einem Mischgebiet mit einem regelmäßigen Wohnanteil entsprochen hätte.

Dabei sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Bei den im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzten Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören wird auf die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art abgezielt, jedoch mit der immissionsbedingten Einschränkung auf zulässige Gewerbebetriebe aus § 6 BauNVO (Mischgebiet). Damit soll sichergestellt werden, dass durch die anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen keine wesentlichen Störungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet soll vorrangig dem Arbeiten (Büronutzung) dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar. Ebenfalls werden die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ausgeschlossen, da diese mit der innerstädtischen Lage und des damit verbundenen Platzbedarfes (Lagerplätze) nicht vereinbar sind. Öffentliche Betriebe wie z.B. Elektrizitäts-, Wasser-, Fernheiz- oder Umspannwerke bzw. Depots für Fahrzeugparks von Polizei, Feuerwehr, usw. fügen sich ebenfalls nicht in die Umgebungsstruktur ein.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Das Vergnügungsstättenkonzept beschränkt den Zulässigkeitsbereich in der Innenstadt. Für Stadtfelder jenseits dieses eng abgegrenzten Bereichs, also auch für den Planbereich am Safranberg empfiehlt das Konzept einen planungsrechtlich gesicherten Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ebenfalls werden die gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO angeführten Anlagen für sportliche Zwecke auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da hier mit Lärmbelastigungen auf die umliegenden Nutzungen zu rechnen ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit den o.g. Einschränkung gewahrt.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme angeführten Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit einer stärkeren Nutzungsmischung erreicht werden, ohne jedoch, aufgrund der zu erwartenden antizyklischen Nutzungsfrequenz, eine zusätzliche Verkehrsbelastung hervorzurufen. Desweiteren ist die Umgebungsbebauung durch diese Nutzungsart gekennzeichnet.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind weiterhin ausnahmsweise zulässig, da durch diese Nutzungen keine wesentlichen Störungen der Umgebungsbebauung zu erwarten sind sich diese daher in die Umgebungsbebauung einfügen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Zudem wird vorsorglich auch eine städtebaulich vertretbare anderweitige Nutzung bzw. Nachnutzung des Plangebietes planungsrechtlich abgedeckt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,9 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Bauflächen innerhalb des Plangebiets durch den Bau einer Parkgarage frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Damit kann sichergestellt werden, dass sämtliche, planungsrechtlich notwendige 160 Stellplätze, innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können und dadurch keine weiteren Beeinträchtigungen beispielsweise durch Parksuchverkehr auf die umliegende Bebauung einwirken.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils möglichen Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als relative Höhe festgelegt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist im Bereich der Heidenheimer Straße auf 23,50 m festgesetzt. Im Gebäudeteil am Leimgrubenweg ist die Höhe auf 20,0 m reduziert. Bezugspunkt für die Höhe der Straßenverkehrsfläche des Leimgrubenwegs gemessen in der Mitte des Gebäudes (absolute Höhe der EFH=476,0 m ü. NN).

Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachaufbauten um bis zu 3,0 m, beschränkt auf eine Fläche von maximal 30% der gesamten Dachflächen, überschritten werden. Dies ist zum einen notwendig, da einige Anlagen aus bautechnischen Gründen nur auf den Dachflächen umgesetzt werden können, und zum anderen, da aufgrund der planungsrechtlich notwendigen Stellplätze keine weitere Verortung der bautechnischen Anlagen in den Untergeschossen möglich ist.

Von weiteren Einschränkungen zu möglichen Dachaufbauten (beispielsweise über die exakte Verortung auf den Dachflächen usw.) wurde aus Gründen der Flexibilität im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgesehen. Dachaufbauten im Bereich der Gebäudehöhe OK=6,0 m sind nicht zulässig.

Aufgrund des festgesetzten Mindestabstands der Dachaufbauten von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante sind diese jedoch nicht Abstandsflächenrelevant. Somit wird von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung durch die zulässigen Dachaufbauten ausgegangen.

Desweiteren ist für Absturzsicherung (Geländer) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,20 m zulässig. Aufgrund der geringen Höhe von 1,20 m wird auch hier von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung ausgegangen. Diese Überschreitung ist notwendig, da die Flachdachbereiche mit Ausnahme des obersten Geschosses durch Terrassen genutzt werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung des Büros Allmann, Sattler, Wappner festgesetzt. Im Bereich der Entrauchung der Tiefgarage wurde diese über eine separate Baugrenze für Tiefgarage und Kellerräume mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 0,8 m über dem Bezugspunkt unter Ziffer 6.2 festgelegt.

Aufgrund der Lage des geplanten Baukörpers können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO zur nordöstlich angrenzenden Fläche des Flurstücks Nr. 951 und 2605 nicht eingehalten werden.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsflächen entlang der nordöstlichen Gebäudefassade auf den Wert von 0,12 H festgesetzt. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,125 H der anrechenbaren Wandhöhe.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen resultiert aus der planerischen Zielsetzung, die Freiflächen des Plangebiets frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Aus diesem Grund wurden sämtliche, planungsrechtlich notwendige Stellplätze (ca. 160 Stellplätze, Berechnung auf Grundlage der derzeit vorgesehenen Gewerbeflächen) in einer Tiefgarage nachgewiesen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die noch vorhandenen Freiflächen entsprechend landschaftsgärtnerisch gestaltet werden können, und dass mit keinen weiteren Belastungen wie beispielsweise einem Parksuchverkehr zu rechnen ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über den Leimgrubenweg.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Leimgrubenwegs wird derzeit entsprechend der Lage aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Safranberg – Leimgrubenweg" ausgebaut.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze (ca. 160 Stellplätze) werden auf dem Baugrundstück in einer 3-geschossigen Parkgarage (2 Geschosse im UG + 1 Geschoss im EG) mit einer Zufahrt vom "Leimgrubenweg" aus nachgewiesen. Die genaue Anzahl der Tiefgaragenstellplätze ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der festgesetzte Fußweg kann im Bereich der Tiefgaragenausfahrt überfahren werden.

Zusätzlich sind über die bereits geplanten, ebenerdigen Stellplätze am Leimgrubenweg 3 weitere Stellplätze am Einfahrtsbereich zur Parkgarage vorgesehen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- extensive Begrünung der Dachflächen mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen, PV-Anlagen und Dachaufbauten im Bereich der Gebäudehöhe von OK=23,50 m. Für die Begrünung der übrigen Dachflächen kann aus Gründen der Flexibilität insbesondere bei der Terrassennutzung derzeit keine detailliertere Festlegung getroffen werden. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Festlegung der zu Begrünenden Flachdachbereiche konkretisiert und in den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag eingearbeitet.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.710 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe in die Betroffenen Schutzgüter ergibt, dass im Plangebiet aufgrund der früheren Belastung der Fläche durch einen Gewerbebetrieb mit einer nahezu vollständigen Versiegelung sowie der derzeitigen Nutzung der Fläche durch Baustelleneinrichtungen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter gemäß §2 UVPG erfolgen.

6.7 Spezieller Artenschutz

Aufgrund dessen, dass die Fläche des Plangebietes derzeit als Baustelleneinrichtung genutzt wird und mit Ausnahme der nordwestlich bestehenden Bäume vollständig umgebrochen wurde, sind derzeit keine artenschutzfachlichen Begehungen sinnvoll. Aus diesem Grund wird das Artenschutzgutachten aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" herangezogen.

In der Begründung des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" aus dem Jahr 2014 wurden faunistische Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Tagfalter, Reptilien und Wildbienen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Vorkommen der gefährdeten bzw. auf der Vorwarnliste stehenden Vogelarten Mehlschwalbe und Mauersegler. Bei den Fledermäusen zeigten sich hohe Jagdaktivitäten im Bereich des Messelsteinweges. Geringe Aktivitäten wurden am Örlinger-Tal-Weg registriert. Im übrigen Gelände wurden nur sporadische Aktivitäten festgestellt. Die Zauneidechse wird mit vereinzelt vorkommend beschrieben.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" folgende artenschutzfachliche Festsetzungen getroffen:

V1 Erhalt von Einzelbäumen, Hecken und Feldgehölzen

Maßnahme

Die im Plan eingetragenen wertvollen Einzelbäume südlich und westlich des Jugendstilbaus der ehemaligen Klinik sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu ersetzen. Die (in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr als geschützte Biotope ausgewiesenen) Gehölzbestände werden erhalten und im Sinne einer altersgestuften Baumschicht aus standortheimischen Arten mit Sträuchern und einer waldartigen Krautflora, krautreichen Säumen und kleineren Wiesenflächen weiter entwickelt. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

Begründung:

<i>Schutzgut Pflanze:</i>	<i>Arten- und Lebensraumfunktion, Strukturvielfalt erhalten</i>
<i>Schutzgut Tiere:</i>	<i>Habitatfunktion für Vögel, Fledermäuse und Insekten</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft:</i>	<i>bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Verdunstung, Schadstoff- und Staubfilterung</i>
<i>Schutzgut Landschaft:</i>	<i>Erhaltung prägnanter Einzelbäume, Erhalt landschaftsprägender Strukturen, Einbindung des Baugebiets</i>
<i>Festsetzung</i>	<i>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</i>

V2 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Maßnahme

Zum Schutz von Vogelbruten erfolgen Gehölzrodungen und der Abriss von Gebäuden mit Niststätten außerhalb der Brutperiode, möglichst in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Vermeidung des Verlusts von Vogelbruten

V3 Erhalt von Fledermaus-Quartieren sowie Vogelnistplätzen an Gebäuden

Maßnahme

Zum Schutz von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten sind Gebäude, die umgebaut oder abgebrochen und Bäume mit Höhlen, die gerodet werden, vorab durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

Bei Abriss oder Umbauten an Bestandsgebäuden sind Quartiere von Fledermäusen (Spalten / Hohlräume an Gebäuden / Dächern) und Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Mauersegler, Mehlschwalbe) zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Erhalt von Quartieren / Niststätten, Vermeiden der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Festsetzung: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V.m. § 44 BNatSchG

V4 Förderung von Fledermäusen durch Anbringen von Flachkästen

Maßnahme

Zur Förderung von Fledermäusen sind im Bereich des Örlinger Tal Wegs 5 Flachkästen für Fledermäuse an älteren Gehölzen in ca. 4 m Höhe mit freiem Anflug anzubringen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Ersatz für potenzielle Verluste von Spaltenquartieren im Bereich der überplanten Gärten am Örlinger-Tal-Weg Vermeiden der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Festsetzung: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V.m. § 44 BNatSchG

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist die Vermeidungsmaßnahme V2 und teilweise die Vermeidungsmaßnahme V3 relevant. Eine Überarbeitung der Bestandsaufnahme ist nicht notwendig, da sich im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen ergeben haben. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind noch einzelne Bäume im Bereich des bestehenden Parkplatzes vorhanden, die vor einer geplanten Bebauung des Grundstückes gefällt werden müssen.

Eine Untersuchung der Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesquartieren ist kurz vor der Fällung notwendig.

Entsprechend werden deshalb die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen in einer Maßnahme (V1) für das geplante Vorhaben zusammengefasst:

Rodung der Gehölze zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben ge-

nannten Zeit sind das Gebäude und die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben.

6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Das Niederschlagswasser kann vor Ort zurückgehalten und dann gedrosselt in den Örlinger Bach (Verrohrung DN 1000) eingeleitet werden.

6.9 Örtliche Bauvorschriften (unter Ziffer 2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan)

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, für die Unterbringung von Müllbehältern, für die Freiflächengestaltung und für die Abstandsflächen definiert.

6.10 Gesamtabwägung

Im Zug der Planung sowie der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden die privaten sowie die öffentlichen Belange unter- und gegeneinander gerecht abgewogen. Insbesondere wurde dabei die Abstandsflächen gegenüber dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flur Nr. 951 und 2605) in die Abwägung eingestellt. Aufgrund dessen, dass die Abstandsflächenreduzierung von 0,120 H gegenüber den in der Landesbauordnung festgelegten 0,125 H lediglich auf den notwendigen Teilbereich der geplanten Tiefgarage begrenzt wurde, es aufgrund der eingeschossigen Bebauung in diesem Bereich zu keinen nennenswerten Verschattungen des Grundstückes kommt und diese vor dem Hintergrund geplant ist, das entstehende Grundstück frei von ebenerdigen Stellplätze zu halten, wurden diesem Belang gegenüber der Einhaltung der Abstandsfläche zum nordöstlich angrenzenden Grundstück der Vorzug gegeben. Desweiteren befindet sich auf dem betroffenen Grundstück keine Wohnnutzung (das Grundstück ist ausschließlich gewerblich genutzt), so dass hier insgesamt betrachtet, mit nicht unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dass durch die planerisch festgesetzte Reduzierung der Abstandsflächen an den Plangrenzen gegebenenfalls unterschiedlich tiefe Abstandsflächen gelten, entspricht der auch in der Landesbauordnung vorgesehenen gebietsweisen Differenzierung. Bei Einhaltung der beiderseitigen Abstandsflächen entstehen nach der Einschätzung der Stadt Ulm keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder andere unzumutbare Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes.

Ebenfalls wurden die möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der zulässigen Dachaufbauten sowie der Absturzsicherungen (Geländer) der möglichen Dachterrassen auf die Nachbargrundstücke hin in die Gesamtabwägung eingestellt. Aufgrund dessen, dass die Dachaufbauten auf eine maximale Höhe von 3,0 m begrenzt werden, und diese mindestens 1,50 m von der Außenkante des Gebäudes abgerückt werden müssen lösen diese bei einem Abstandsflächenwert von 0,12 H keine weiteren Abstandsflächen aus. Ebenfalls wurde die Fläche der Dachaufbauten auf das notwendige Minimum von maximal 30 % ausgehend von den gesamten Dachflächen begrenzt und im Bereich der Gebäudehöhen von OK= 6,0 m mit Ausnahme von Absturzsicherungen gänzlich ausgeschlossen.

Eine weitere Reduzierung der Flächen ist aufgrund der notwendigen Anzahl der Stellplätze in den Untergeschossen sowie die Notwendigkeit, dass einige Anlagen außerhalb des Baukörpers aufgestellt werden müssen, technisch sowie raumbedingt nicht möglich.

In der Gesamtbetrachtung, da die Fläche für Dachaufbauten bereits auf das mögliche Minimum reduziert wurde, diese keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen und auch daraus resultierend mit keiner zusätzlichen Verschattung zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass insbesondere gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.710 m ²	(100,0 %)
davon: Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 4.606 m ²	(97,8 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 104 m ²	(2,2 %)