



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 22.02.2012
Geschäftszeichen SUB IV-Schm
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 20.03.2012 TOP

Behandlung öffentlich GD 104/12

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Städtebaulicher Entwurf Mühlich, Fink & Partner und Baron (Anlage 2)
- 1 Vorentwurf Bebauungsplan (Anlage 3)
- 1 Vorentwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
- 1 Vorentwurf Begründung (Anlage 5)
- 1 Vorentwurf Grünordnungsplan (Anlage 6.1)
- 1 Bestandsplan zum Grünordnungsplan (Anlage 6.2)
- 1 Geländeschnitte zum Grünordnungsplan (Anlage 6.3)

Antrag:

1. Den städtebaulichen Entwurf "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" (Anlage 2) als Bebauungsplangrundlage zu beschließen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" innerhalb des im Plan vom 28.02.2012 (Anlage 3) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit dem Umzug der Chirurgie an den Oberen Eselsberg werden die innenstadtnah gelegenen Flächen des Universitätsklinikums Safranberg für eine neue Nutzung frei. Im Bebauungsplan sind weitere Flächen, die großteils gärtnerisch oder als Parkplatz genutzt werden, einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ sollen zur Deckung des Bedarfs die Rechtsgrundlagen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und einem Nahversorgungsmarkt an der Heidenheimer Straße geschaffen werden. Die besondere ökologische Bedeutung des Gebiets und die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsraum Örlinger Tal sollen durch einen hohen Freiflächenanteil Berücksichtigung finden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 10 ha. Er sieht Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie die Umnutzung des ehem. Hauptgebäudes der Klinik vor. Innerhalb der Bauflächen entstehen ca. 430 Wohneinheiten.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 950, 951, 952/1, 953/1, 953/3, 953/4, 954/1, 954/2, 954/3, 954/4, 954/5, 956, 964, 2600, 2604 und 2599 sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 861, 861/1 und 958 auf der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der jeweiligen Geltungsbereiche geändert:

- Plan Nr. 123/14, genehmigt durch ministerieller Erlass vom 30.04.1951 Nr. V HO 1225

- Plan Nr. 123/31 „Heidenheimer Straße zwischen Stuttgarter Straße und Wilhelm-Leuschner-Straße“ in Kraft getreten am 12.08.1971

- Plan Nr. 123/34 „Safranberg-Messelsteinweg“ in Kraft getreten am 23.01.1986

5. Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbaufläche (Klinik) dar. Der Flächennutzungsplan wird an den Bebauungsplan (Innenentwicklung) angepasst.

6. Städtebaulicher Entwurf

Das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes ist in der Sitzung des FBA am 09.11.2010 (GD 404/10) erörtert worden. Es erging der Beschluss, die Verfasser des 1. Preises, Mühlich, Fink und Partner mit Baron Landschaftsarchitekten mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs und der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen. Der Entwurf liegt mit Stand vom 08.11.2011 vor und dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

Zwingende Vorgabe bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs war die deutliche Erhöhung der dem Wettbewerbsentwurf zugrunde liegenden Nettobaulandfläche (zu veräußernde Fläche). Mit der Vergrößerung der Baulandfläche von ursprünglich ca. 4 ha auf ca. 5 ha sollte u.a. der hochwertigen, innenstadtnahen Lage Rechnung getragen werden. Die städtebaulich dominante Geschosswohnungsbaustruktur entlang des zentralen Grünangers wurde beibehalten und um ein Einfamilienhausquartier im Bereich der Talsohle erweitert. Die Option einer späteren baulichen Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Westen bleibt gewahrt. Der zentrale Grünbereich, der die vorhandenen Biotopflächen miteinander verbindet, sowie der nördliche und südliche Grünzug bleiben in ihrer Grundidee als öffentliche Flächen erhalten. Das Entree bildet ein platzartiger Auftakt im Süden, der seine Fortführung in einem linear gestalteten Landschaftsraum entlang des freigelegten Örlinger Baches findet.

7. Bebauung

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzungen wird gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt. Nutzungen, die mit dem Ziel einer hochwertigen Wohnbebauung nicht in Einklang stehen, werden in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets in vorhandene Strukturen und die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten gut einfügt.

Die neue Bebauung orientiert sich an den topographischen und städtebaulichen Vorgaben. Die nördliche Bebauung erfolgt bandartig parallel der Höhenlinien und wird durch einen Gehölzgürtel vom Messelsteinweg abgesetzt. Entlang eines privaten Erschließungswegs sind die Gebäude in einem Rhythmus von Wohngebäude und Freiraum axial angeordnet. Somit entsteht eine kraftvolle städtebauliche Struktur von hoher räumlicher Qualität. Das historisch bedeutsame ehemalige Pflegedirektionsgebäude integriert sich in dieses städtebauliche Band. Die Gebäude sind als Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Geschossen geplant.

Die Stadt plant für die nördlichen Baufelder Gutachterverfahren durchzuführen, um eine hohe Architektur- und Freiraumqualität sicherzustellen.

Die südwestliche Bebauung ist von der nördlichen durch eine große Grünzone getrennt. Sie weist die gleiche Bebauungscharakteristik wie das nördliche Band mit einer 4-6-geschossigen

Bauweise auf. Daran schließt sich ein Quartier mit 3-geschossigen Einfamilienhäusern an, das im Wettbewerbsgebiet noch nicht vorgesehen war.

Das markante, historische Klinikgebäude, ein Baudenkmal, soll zukünftig als Wohngebäude genutzt werden. Der unschöneAnbau entlang der Steinhövelstraße wird durch einen Neubau ersetzt, der an das Baudenkmal anzupassen ist.

An der Heidenheimer Straße ist eine gemischte Bebauung vorgesehen. Im Erdgeschoss ist ein Laden zur Aufwertung der Nahversorgung denkbar, darüber Dienstleistungen und Wohnen.

Die neuen Gebäude sind in der Regel mit Flachdach und einer extensiven Dachbegrünung geplant. Die Parkierung ist überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen.

8. Erschließung

Die Erschließung der nördlichen Hangbebauung erfolgt über die Steinhövelstraße. Das ehem. Klinikgebäude und der im Anschluss geplante Neubau werden ebenfalls über die Steinhövelstraße erschlossen.

Die südliche Bebauung wird über den Leimgrubenweg erschlossen. Die Anbindung an der Heidenheimer Straße bleibt bestehen und wird über einen verkehrsberuhigten Platz geführt. Im Westen des Mischgebiets ist ein weiterer Platz vorgesehen, der als öffentlicher Weg, Zufahrt zu den Tiefgaragen der Psychiatrie und des Mischgebiets sowie zur Andienung des Einzelhandelsmarktes dient.

Ein neues Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer verbindet die Bauquartiere und öffentlichen Freiflächen untereinander und knüpft an bestehende Wege an, die ins Örlinger Tal, zur Friedrichsau, zum Safranberg und zum Michelsberg und darüber hinaus zur Innenstadt führen. Auf den privaten Grundstücken im nördlichen Bebauungsband wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die fußläufige Durchgängigkeit des Gebiets zu gewährleisten.

9. Grünordnung

Der trapezförmig zugeschnittene Planungsbereich mit Nord- und Südhängen und dem Talboden des Örlinger Tals soll in seiner Ausprägung gestärkt werden. Dazu wird entlang der nördlichen Gebietsgrenze zum Messelsteinweg ein Baum- und Strauchgürtel in Ergänzung der bestehenden Gehölze geschaffen. Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird die vorhandene lockere Baumstruktur im Talverlauf zu einem parkartigen Gehölzgürtel ergänzt. Innerhalb des so begrenzten Raumes entsteht das neue Baugebiet.

Die neue Bebauung entwickelt sich im nördlichen und südlichen Teil des Landschaftsraumes. Die beiden Quartiere sind durch innen liegende großzügige Freiräume westlich und südlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes der ehemaligen Klinik getrennt. Diese Freiräume liegen in südexponierter Hanglage und werden von baumbestandenen Wiesen geprägt. In der westlichen Grünfläche ist ein in den Hang integrierter Spielplatz geplant, der ein naturhaftes Spielerlebnis vermittelt. Der dem Baudenkmal zugeordnete plateauartige Vorplatz soll zur Gartenanlage für das Quartier entwickelt werden. Der Platz mit einer prägnanten Blutbuche bietet eine hervorragende Aussicht über die Stadt. Vorhandene Laub- und Obstbaumbestände können weitgehend erhalten und in die Grünflächen integriert werden.

Eine weitere öffentliche Grünfläche erstreckt sich als grünes Band südlich des neuen Leimgrubenwegs. Diese Grünfläche erhält ein terrassiertes Profil und ermöglicht eine oberflächennahe Führung des Örlinger Bachs in einem naturnahen Gerinne. Auf den anschließenden Wiesenflächen werden Spiel- und Aufenthaltsflächen angeboten. Das grüne Band dient zugleich als Retentionsraum bei höheren Abflüssen des Örlinger Bachs und soll auch die Dachflächenwässer des Baugebiets aufnehmen. Eine Baumreihe trennt die Grünfläche vom Leimgrubenweg.

Die an die öffentlichen Grünflächen und Wege anschließenden privaten Freiflächen sollen den offenen Charakter des Landschaftsraumes übernehmen und mit niederen Heckenstrukturen und Einzelbäumen fortführen. Oberirdische Stellplätze, insbesondere der große Parkplatz der Psychiatrie, werden zur Einbindung in den Landschaftsraum mit Bäumen überstellt und mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet.

Die großzügige Durchgrünung soll das Wohngebiet zu einem Quartier mit hoher gestalterischer und ökologischer Wertigkeit entwickeln und die landschaftlichen Qualitäten des Erholungsraums Örlinger Tal fortführen. Sie dienen zugleich der Aufrechterhaltung der Ventilationsbahn Örlinger Tal.

10. 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. Vorliegende Kartierungen geben Hinweise darauf, dass in Teilbereichen des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Daher ist die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Derzeit werden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, um die notwendigen Maßnahmen festzulegen.

11. 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 soll dem Örlinger Bach zugeleitet werden. Schmutz- und Straßenabwasser werden zur Kläranlage geleitet.

12. Energieversorgung

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

13. Projektsteuerung

Für das gesamte Vorhaben wird wegen seiner Komplexität durch die PEG ein Projektmanagement organisiert. Das Prozessmanagement liegt bei der PEG.

14. Masterplan und Qualitätssicherung

Das Projekt „ehemaliges Klinikum Safranberg“ ist einer der 4 Masterpläne. Ziel ist die Gewährleistung durchgängiger Qualitätsmerkmale und im Einfamilienhausquartier.

15. Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde in einer 1. Informationsveranstaltung am 22.11.2010 im Hörsaal des Klinikums Safranberg der Bürgerschaft vorgestellt. An der Veranstaltung nahmen ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans soll eine weitere Informationsveranstaltung stattfinden.

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

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

16. Zeitplan

Bebauungsplan	1. Quartal 2012 – 1. Quartal 2013
Abbrucharbeiten	4. Quartal 2012 – 3. Quartal 2013
Erschließungsplanung	4. Quartal 2012 – 4. Quartal 2013
Erschließung	1. Quartal 2014 – 3. Quartal 2015
Vermarktung der Klinikgebäude	2. Quartal 2013
Vergabe der Grundstücke	2. Quartal 2015
Baubeginn Hochbau	4. Quartal 2015

17. Kosten

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

