



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	15.06.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 260/12

---

**Betreff:** Masterplan Safranberg - Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"  
- Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)
  - 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
  - 1 Entwurf Bebauungsplan (Anlage 3)
  - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
  - 1 Entwurf Begründung (Anlage 5)
  - 1 Entwurf Funktionsplan (Anlage 6)
  - 1 Entwurf Grünordnungsplan (Anlage 7)
  - 1 Bestandsplan zum Grünordnungsplan (Anlage 8)
  - 1 Schnitte 1-9 und A-C (Anlage 9)
  - 15 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 10.1-10.15)

**Antrag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“, in der Fassung vom 15.06.2012 sowie die Begründung vom 15.06.2012 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### Bebauungsplan-Entwurf "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"

#### 1. Kurzdarstellung

Mit dem Umzug der Chirurgie an den Oberen Eselsberg werden innenstadtnahe Flächen des ehemaligen 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 Wohngebiete mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser und die Umnutzung des ehem. Hauptgebäudes der Klinik sowie ein Mischgebiet mit Laden-, Büro- und Wohnnutzungen an der Heidenheimer Straße vor. Innerhalb der Bauflächen entstehen ca. 430 Wohneinheiten.

Neu gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist der Vorschlag, den Bahnlärm mit einer nur 80 cm hohen Wand wirksam zu mindern (siehe Ziffer 8.2.5).

#### 2. Masterplan und Qualitätssicherung

Das Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg ist eines von 4 Projekten, für die ein Masterplan erstellt wurde. Als herausgehobenes Projekt bedarf es somit auch bei der baulichen Umsetzung adäquater Maßnahmen. Ziel ist die Gewährleistung eines durchgängigen Qualitätsmerkmals im gesamten Plangebiet, also nicht nur im Geschößwohnungsbau, sondern auch im Einfamilienhausquartier.

#### 3. 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)

#### 4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 948/5, 948/7, 950, 952/1, 953/1, 953/3, 953/4, 954/1, 954/2, 954/3, 954/4, 954/5, 964, 2599, 2604 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 834, 861/1, 951, 956, 958, 976, 1234/3 und 2600 auf der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

#### 5. Außer Kraft treten 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 „Safranberg-Messelsteinweg“ in Kraft getreten am 19.08.1971
- Plan Nr. 123/34 „Heidenheimer Straße zwischen Stuttgarter Straße und Wilhelm-Leuschner-Straße“ in Kraft getreten am 23.01.1986

## 6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbaufläche (Klinik) und Grünfläche dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan angepasst.

## 7. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 20.03.2012 (siehe Niederschrift § 66)
- b) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 13 vom 29.03.2012.

## 8.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs 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 Rahmenplans zu beauftragen. Der Rahmenplan liegt mit Stand vom 08.11.2011 vor und bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

## 8.2 Bebauungsplan

### 8.2.1 Bebauung

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen 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. Für die neue Bebauung ist die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe in m üNN festgesetzt. 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 nördliche Bebauung erfolgt bandartig parallel der Höhenlinien und ist durch einen etwa 20 m breiten Gehölzgürtel vom Messelsteinweg abgesetzt. Entlang eines privaten Erschließungswegs sind die Gebäude in einem Rhythmus von Wohngebäude und Freiraum linear 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 bis 5 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 greift die städtebauliche Struktur der nördlichen Bebauung durch ein Band mit 4 bis 6-geschossigen Gebäuden auf. Daran schließt sich ein Quartier mit 3-geschossigen Einfamilienhäusern an.

Alle neuen Gebäude sind mit Flachdach und einer extensiven Dachbegrünung geplant.

Das markante, historische Klinikgebäude (Baudenkmal) soll zukünftig als Wohngebäude genutzt werden. Der Anbau entlang der Steinhövelstraße wird durch einen Neubau ersetzt, der an das Bestandsgebäude anzubauen und in der Dachform an das Baudenkmal mit einem Sattel- und Walmdach anzupassen ist.

Im Mischgebiet an der Heidenheimer Straße ist eine 3-geschossige Bebauung mit zwei 6-geschossigen Kopfbauten geplant. Im Erdgeschoss ist ein Einzelhandelsmarkt, in den Obergeschossen sind Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Parkierung erfolgt überwiegend in Tiefgaragen. Für die Einfamilienhäuser sind Garagen geplant. Besucherparkplätze werden an den Erschließungsstraßen im Norden und Süden angeordnet. Die Psychiatrische Klinik erhält Stellplätze in direkter Zuordnung. Die Kundenparkplätze des Einzelhandelsmarktes sind in der Tiefgarage bereit zu stellen.

### 8.2.2 Erschließung

Die Erschließung der nördlichen Bebauung erfolgt über die Steinhövelstraße. Die südliche Bebauung wird über den Leimgrubenweg erschlossen. Die Anbindung an der Heidenheimer Straße erfolgt über einen Platz.

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.

Der Örlinger-Tal-Weg soll mit ausgebaut werden. Auf der Nordseite sieht die Planung einen 3 m breiten Geh- und Radweg vor, um eine sichere Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer herzustellen.

### 8.2.3 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 dem Örlinger Bach zugeleitet. Schmutz- und Straßenabwasser werden zur Kläranlage geleitet. Der Recyclinghof am Örlinger-Tal-Weg wird im Zuge der Neukonzeption der EBU aufgelöst.

### 8.2.4 Grünordnung

Die Ausprägung der grünen Randbereiche des Örlinger Tals soll gestärkt werden. Entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze wird die vorhandene lockere Baumstruktur zu einem parkartigen Gehölzgürtel ergänzt.

Die neue Bebauung entwickelt sich im nördlichen und südlichen Teil des Landschaftsraumes. Die neuen Bauquartiere sind durch innen liegende großzügige Freiräume westlich und südlich des ehemaligen Klinikums getrennt. In der westlichen Grünfläche ist ein Spielplatz geplant. Vorhandene Laub- und Obstbaumbestände können weitgehend erhalten und in die Grünflächen integriert werden.

Der verdolte Örlinger Bach soll so weit wie möglich offengelegt werden. Er wird im südwestlichen Bereich aus den Bauflächen herausgelegt und in der öffentlichen Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs offen geführt. Die Grünfläche dient gleichzeitig als Retentionsfläche.

Die großzügige Durchgrünung soll das Wohngebiet zu einem Quartier mit hoher gestalterischer und ökologischer Wertigkeit entwickeln und zugleich der Aufrechterhaltung der Ventilationsbahn Örlinger Tal dienen.

### 8.2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet. In unmittelbarer Nähe führt im Westen die Bahnlinie Ulm-Stuttgart vorbei, im Südosten verläuft die Bahnlinie Ulm-Heidenheim. Die Heidenheimer und Stuttgarter Straße grenzen im Osten und Süden an.

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastung. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist entlang der Bahnlinie Ulm-Stuttgart auf einer Länge von 366 m ein gleisnahes Brüstungselement mit einer Höhe von ca. 80 cm zur Lärmabschirmung des Fahrwerks vorgesehen. Dadurch kann im westlichen Bereich der Bebauung die Überschreitung der Orientierungsrichtwerte (Verkehr) der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 16,7 dB(A) auf 7,7 dB(A) gesenkt werden. Die Stadt Ulm führt derzeit Gespräche mit der Bahn zur Realisierung der Schallschutzmaßnahme. Zusätzlich sind im westlichen und nördlichen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III vorgesehen. Die Gebäude im Mischgebiet sind im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Heidenheimer Straße dem Lärmpegelbereich IV ausgesetzt. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 4 vorgesehen.

Das Schallschutzgutachten mit Kennzeichnung der betroffenen Gebäude liegt mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.

### 8.2.6 Energieversorgung

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

## 9 Projektsteuerung

Für das gesamte Vorhaben wird wegen seiner Komplexität durch die PEG ein Projektmanagement organisiert. Das Prozessmanagement liegt bei der PEG, die SAN führt die vorbereitenden Arbeiten zur Erschließung des Gebiets durch.

### 10.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr. 1 vom 10.04.2012</u> (Anlage 10.1)</p> <p>Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 123/37 „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ vom 28.02.2012 zeige eine für die Messelsteinweg-Anwohner akzeptierbare Bauhöhe und Bebauungsdichte. Auch die Anordnung der Häuser berücksichtige die Hanglage und die vorhandene Umgebung. Es wird auf Widersprüche in Begründung und Plan hinsichtlich der Bauhöhen im nördlichen Bebauungsband hingewiesen und angeregt, die Bauhöhen als Höhen in NN festzulegen.</p> <p>In Anlage 3 zu GD 104/12 sind die zu erhaltenden Einzelbäume dargestellt. Es wird angeregt, weitere erhaltenswerte Bäume im</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ausführungen zur Bauhöhe im nördlichen Bebauungsband werden in der Begründung berichtigt. Die Gebäudehöhen werden als maximal zulässige Höhen in NN festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die angesprochenen vorhandenen Einzelbäume im nördlichen Biotop</p>

<p>schmalen nördlichen Biotop visavis der Häuser Messelsteinweg 4 bis 14 zu erhalten, um die Anwohner vor Baustaub und –lärm zu schützen.</p> <p>In Anlage 4 zu GD 104/12 sollte bei Punkt 1.2.3 Ausnahmen zur Gebäudehöhe unbedingt eingefügt werden, dass die Höhengaufbauten das Gesamtbild einer ästhetischen Wohnanlage nicht stören dürfen, da sich diese Höhengaufbauten im direkten Blickfeld der Bewohner des umgebauten Klinikgebäudes, der Messelsteinweg-Anwohner und der Anwohner des Rechbergwegs und der Heidenheimer Straße befinden.</p> <p>Bei Punkt 2.1 Dachgestaltung sollte eingefügt werden, dass von den Höhengaufbauten keine Lärmimmissionen ausgehen dürfen, die den Vorschriften für Allgemeine Wohngebiete widersprechen. Besonders nördlich des Klinikgebäudes sei die Schallausbreitung kritisch, da die Baustruktur dieses Gebäudes nach Norden wie eine Parabolantenne wirke und dazu führe, dass Schallwellen reflektiert und durch Interferenzen um das Vielfache verstärkt werden.</p> <p>Zu Teil B: Umweltbericht, Punkt 2.2 Schutzgut Wasser/ Grundwasser wird darauf hingewiesen, dass beim Bau des Hauses des Einwenders abwechselnd Lehm- und Steinschichten angetroffen worden seien. Verschiedene Lehmschichten führten Grundwasser, welches durch die Hanglage einen erhöhten Druck aufweise und bei Kellern und Tiefgaragen zu berücksichtigen sei.</p> <p>Zu Punkt 2.4 Schutzgut Klima/Luft wird darauf hingewiesen, dass das alte Klinikgebäude bezüglich des Luftstroms aus dem Örlinger Tal ein beachtliches Hindernis darstelle. Es stau den Luftstrom, erwärme ihn und leite ihn in verschiedene Richtungen um. Zusätzliche Gebäude verschlechterten dieses Verhalten, umso mehr, je höher sie seien.</p> <p>Zu Punkt 2.6 Schutzgut Mensch wird angeregt darauf hinzuweisen, dass durch die Neubauten die Rahmenbedingungen für die</p>	<p>werden in der Planzeichnung ergänzt. Die gesamte Fläche des Biotops ist als Pflanzbindung dargestellt, so dass die Erhaltung des gesamten Gehölzbestands auch bereits bisher gesichert war.</p> <p>Die Stadt Ulm beabsichtigt, für die Gebäude der nördlichen Baufelder Gutachterverfahren durchzuführen, um für die dort vorgesehene Bebauung eine hohe Architektur- und Freiraumqualität sicherzustellen. Dies bezieht auch die Gestaltung notwendiger technischer Aufbauten mit ein. Solaranlagen als Dachaufbauten werden durch die vorgesehene Attika verdeckt.</p> <p>Das Bauquartier ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so dass die nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in einem WA geltenden Werte auch für Höhengaufbauten und sonstige Anlagen einzuhalten sind.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante lockere Bebauung ist der Sachverhalt bereits berücksichtigt.</p> <p>Die am nächsten zum Messelsteinweg</p>
---	---

<p>Messelsteinweg-Anwohner bezüglich Wohnumfeld, Gesundheit und Erholung nicht negativ beeinflusst werden dürfen. Es wird vorgeschlagen, im Abschnitt „Wohnumfeld und Erholung“ zu ergänzen: „Im Norden wird das Planungsgebiet durch den Messelsteinweg mit großen, parkähnlichen Gartenanlagen begrenzt. Diese Gärten tragen erheblich zur Wohnqualität und Klimaqualität bei. Deshalb muss Schattenwurf durch die Neubebauung vermieden werden.“</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass noch vor Beginn der Abbrucharbeiten das Einfahren von der Steinhövelstraße in die Heidenheimer Straße durch eine Ampelanlage zu sichern sei, um Verkehrsunfälle, besonders mit Radfahrern, zu vermeiden.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Ausführungen der Sachdarstellung und der Begründung des Bebauungsplans die nahe liegenden Interessen der Uranwohner des Messelsteinwegs und der Steinhövelstraße nur geringfügig Erwähnung fänden.</p>	<p>gelegene Bebauung ist bis auf je ein Gebäude mit 4 Geschossen am Ost- und Westrand dreigeschossig vorgesehen. Eine Verschattung der Gärten am Messelsteinweg wird durch einen Mindestabstand der geplanten Bebauung von 75 m und das ansteigende Gelände vermieden. Auch die südlich geplante Bauzeile mit zwei 5-geschossigen Gebäuden und 2 Hanggeschossen verursacht bei einem Mindestabstand von 100 m zu den Gärten am Messelsteinweg nach Überprüfung des Schattenwurfs selbst zum 21.12. keine Verschattung der Gärten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an VGV/VP zur Prüfung weitergeleitet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>2. Öffentlichkeit Nr. 2 vom 24.04.2012</u> (Anlage 10.2)</p> <p>Die Bürger/innen begrüßen das Baugebiet. Sie regen an, die Baugrenze der nördlichsten Bauzeile in Anlehnung an den Wettbewerbsentwurf und den Grünordnungsplan um ca. 20 m von der Steinhövelstraße abzurücken.</p> <p>Weiterhin wird auf einen Widerspruch der Gebäudehöhen zwischen Plandarstellung und Begründung hingewiesen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die westliche Baugrenze der nördlichen Bauzeile wird nach Westen abgerückt. Die wechselweise Anordnung der Gebäude wird durch das von der Stadt Ulm beabsichtigte Gutachterverfahren für die nördlichen Baufelder umgesetzt. Die Begründung wird entsprechend berichtigt.</p>
<p><u>3. Öffentlichkeit Nr. 3 vom 03.05.2012</u> (Anlage 10.3)</p> <p>Der Bürger wendet ein, dass das geplante 6-stöckige Gebäude Nr. 17 genau in der Sichtlinie seines Hauses und dem seines Nachbarn zum Münster liege. Dies sei mit</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Entwurf vorgesehene Höhenfestsetzung setzt für die zwei ursprünglich 6-geschossigen Gebäude neu eine 5-</p>

<p>Bestandsschutz nicht zu vereinbaren und bedeute eine drastische Wertminderung. Es wird angeregt Haus Nr. 17 als 5-stöckiges Gebäude zu erstellen und so auch die optisch einheitliche Horizontale zu wahren wie bei der gegenüberliegenden Fachhochschulbebauung.</p>	<p>geschossige Bauweise fest. Die Sichtverbindung aus den Obergeschossen des Rechbergwegs zum Münster bleibt wie heute bestehen.</p>
<p>4. <u>Öffentlichkeit Nr. 4 vom 20.04.2012</u> (Anlage 10.4)</p> <p>Die Bürgerin erhebt Widerspruch und will die Begründung nachreichen.</p>	<p>Eine Begründung des Widerspruchs wurde nicht vorgelegt.</p>
<p>5. <u>Öffentlichkeit Nr. 5 vom 20.04.2012/ 28.04.2012 und Nr. 6 gleichlautend vom 20.04.2012/28.04.2012</u> (Anlage 10.5 und 10.6)</p> <p>Die Bürger/innen erinnern an erste Planungen für das Gebiet mit Umbau des Klinikgebäudes und weiteren Einfamilien-Bungalows, insgesamt ca. 300 Wohneinheiten und durch viel Grün aufgelockerte Bebauung. Nun seien 4-6-geschossige Hochhäuser und insgesamt ca. 430 Wohneinheiten geplant, von bis zu 1000 werde gesprochen. Dies bedeute eine Entwertung eines hochwertigen Wohngebiets.</p> <p>Den Häusern im Messelsteinweg drohe eine nicht unerhebliche Zunahme der Beschattung in Zeiten des Sonnenniedrigstandes. Dies bedeute im Bereich der 6-stöckigen Häuser eine deutliche Minderung der Grundstückswerte.</p>	<p>Der Gemeinderat hat zur Entwicklung dieses hochwertigen Quartiers einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis des ersten Preisträgers, das vom Gemeinderat zur Umsetzung einstimmig beschlossen wurde liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Der Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ weist im Verhältnis zu anderen Ulmer Baugebieten eine besonders aufgelockerte Bebauung mit einem außergewöhnlich hohen Grünanteil auf. Bei einem Bruttobauland von 50% und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 werden am Ende ca. 20% der Gesamtfläche überbaut. Mit dem hohen Freiflächenanteil wird der besonderen Lage im Örlinger Tal Rechnung getragen und eine durch viel Grün aufgelockerte Bebauung entstehen. Die Planung sieht im nördlichen Quartier ca. 180 neue Wohneinheiten und im südlichen Quartier ca. 160 neue Wohneinheiten vor. Durch den Umbau der Klinik entstehen ca. 90 Wohneinheiten.</p> <p>Die am nächsten zum Messelsteinweg gelegene Bebauung ist bis auf je ein Gebäude mit 4 Geschossen am Ost- und Westrand dreigeschossig vorgesehen. Eine Verschattung der Gärten am Messelsteinweg wird durch einen Mindestabstand der geplanten Bebauung von 75 m und das ansteigende Gelände</p>



<p>Das geplante 6-stöckige Haus mit der Nr. 17 liege genau in der Sichtlinie der Häuser Rechbergweg .. und .. zum Münster. Die 18 m hohen Gebäude zuzüglich Dachaufbauten entwerteten die schönen Halbhöhen-Wohnlagen Ulms. Dieses Pfund sollte sich die Stadt Ulm nicht verbauen. Die Einwender schlagen vor, die Höhenlinie der 18 m hohen Gebäude dem Geländeverlauf anzupassen, indem weniger Stockwerke gebaut werden. So könnte von der Stuttgarter Straße aus gesehen eine optisch einheitliche Horizontale gewahrt werden wie bei der gegenüberliegenden Fachhochschulbebauung.</p>	<p>vermieden. Auch die südlich geplante Bauzeile mit zwei 5-geschossigen Gebäuden und 2 Hanggeschossen verursacht bei einem Mindestabstand von 100 m zu den Gärten am Messelsteinweg nach Überprüfung des Schattenwurfs selbst zum 21.12. keine Verschattung der Gärten.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Entwurf vorgesehene Höhenfestsetzung setzt für die zwei ursprünglich 6-geschossigen Gebäude neu eine 5-geschossige Bauweise fest. Die Sichtverbindung aus den Obergeschossen des Rechbergwegs zum Münster bleibt wie heute bestehen.</p>
---	---

## 10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Eisenbahn-Bundesamt (EBA)  
Deutsche Telekom  
Evangelische Gesamtkirchengemeinde  
Gasversorgung Süddeutschland  
Handwerkskammer  
Industrie- und Handelskammer  
Kath. Gesamtkirchenpflege  
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit  
Nachbarschaftsverband Ulm  
Polizeidirektion Ulm  
Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege  
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  
Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 6 Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W  
Regionalverband Donau-Iller  
SWU Ulm/Neu Ulm GmbH  
Universität Ulm  
Vermögen und Bau B-W (ehem. Staatl. HO)

Wehrbereichsverwaltung V  
 SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht  
 LI/V Forst- und Landwirtschaft

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 29.05.2012</u>                      (Anlage 10.7)</p> <p>Hinweis, dass die B19 (Heidenheimer Straße) Teil des Militärstraßen-Grundnetzes ist und bei Baumaßnahmen die Richtlinien für Anlage und Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge (RABS) zu beachten sind.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>2. <u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 15.05.2012</u>                      (Anlage 10.8)</p> <p>1. Altlasten                      Im Plangebiet liegt der Altlastenstandort AS 03101 Leimgrubenweg 21, der mit Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Mit erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen. Am westlichen Rand des Plangebiets liegt die Altablagerung 01049 Örlinger-Tal-Weg.</p> <p>Im Vorfeld sind mit der Abt. Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ggf. erforderliche Maßnahmen abzustimmen.</p> <p>2. Bodenschutz                      Der Boden ist im Plangebiet auf der Grundlage der Ökokontoverordnung darzustellen und zu bewerten.</p> <p>Für den Boden sind die Ökopunkte separat auszuweisen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.</p> <p>Im Zuge der Realisierung ist eine "Bodenkundliche Baubegleitung" vorzunehmen.</p> <p>3. Naturschutz                      Folgende Präzisierungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich gebäudebrütender Vogelarten sollten im Umweltbericht (UB) noch vorgenommen werden:</p>	<p>Kennntnisnahme und rechtzeitige Abstimmung. Die Altlast wird im Zuge der Erschließung beseitigt.</p> <p>Kennntnisnahme, die Altablagerung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans                      Berücksichtigung</p> <p>Der Anteil versiegelter und überbaubarer Flächen erhöht sich gegenüber der zulässigen Nutzung gegenüber rechtsgültigen B-Plänen nicht. Die angewandte Eingriffs- Ausgleichsberechnung nach dem Modell der Stadt Ulm beinhaltet auch das Schutzgut Boden und gelangt zur Aussage, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts nicht zu erwarten sind.                      Für Oberboden- und Tiefbauarbeiten wird die Empfehlung einer "Bodenkundlichen Baubegleitung" als Hinweis in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung durch Textergänzung im Umweltbericht</p>

<p>UB S. 26: Bei "Verletzungs- und Tötungsverbot" sollte neben den Gehölzrodungen auch der Abriss von Gebäuden mit Niststätten gebäudebrütender Arten erwähnt werden. Bei "Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" sollte neben dem Umbau auch der Abriss von Gebäuden mit Niststätten erwähnt werden, bei Eintreten sind Niststätten gebäudebrütender Arten zu ersetzen</p> <p>UB S. 32: Bei V2 sollte neben der Rodung von Gehölzen auch der Abriss von Gebäuden mit Niststätten gebäudebrütender Vogelarten erwähnt werden.</p> <p>UB S. 33 Es ist zu überlegen, ob bei V3 die Flachkästen für Fledermäuse als separate Ausgleichsmaßnahme aufgeführt werden sollte.</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme sollte auch das Anbringen von Kunstnestern für Mehlschwalben und Mauersegler an Neubauten aufgenommen werden, falls Gebäude mit Nistplätzen dieser Arten abgerissen werden</p> <p>Textliche Festsetzungen Ziff. 1.12.1 (TF): Es ist zu überlegen, ob neben den Umbauten auch die Abrisse von Gebäuden beschrieben werden sollten</p> <p>Ökologische Baubegleitung Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzusehen. Aufgabe muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung aller Natur-/ Artenschutzbelange mit Information und Dokumentation gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sein. Die ökologische Baubegleitung ist der UNB namentlich bekannt zu geben. Ein Monitoring ist in geeigneter Weise sicher zu stellen, auch hier wird auf regelmäßige Informations- und Abstimmungspflichten hingewiesen.</p> <p>4. Wasserrecht Örlinger Bach Die Offenlegung des Örlinger Bachs mit</p>	<p>Berücksichtigung durch Textergänzung im Umweltbericht</p> <p>Berücksichtigung durch Textergänzung im Umweltbericht</p> <p>Berücksichtigung durch Textergänzung im Umweltbericht</p> <p>Berücksichtigung durch Textergänzung im Umweltbericht</p> <p>Die geplante ökologische Baubegleitung wird feststellen, ob diese gebäudebrütenden Arten an den abzubrechenden Gebäuden vorkommen und bei Nachweis künstliche Nisthilfen vorsehen</p> <p>Textergänzung unter Ziff 1.11.1 (TF) um "Abrisse von Gebäuden" (Verdachtsmomente sind im Gutachten gegeben)</p> <p>Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung, die Information zur Bestellung einer ökologischen Baubegleitung wird an SAN, die mit der vorbereitenden Erschließung des Gebiets beauftragt ist, weitergeleitet.</p>
--	--

<p>Gestaltungen des geplanten Gewässers bedürfen eines separaten wasserrechtlichen Verfahrens. Es bedarf einer hydraulischen Berechnung der bestehenden und künftigen Abflussmengen sowie Darstellung des Schachtbauwerks zur Anhebung des Bachwasserniveaus. Die Retentionsfläche "Örlinger Bach" ist außerhalb von Bodenverunreinigungen anzulegen.</p> <p>Notwasserbrunnen 4 Der Notwasserbrunnen 4 ist zu erhalten. Mit SUB V sind Maßnahmen zur Sicherung fest zu legen. Brunnen 9 Die Brunnendaten sind vorzulegen, damit die ggf. erforderliche Erhaltung geprüft werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird von EBU beauftragt</p> <p>Die Altlast wird im Bereich Bach bzw. Retentionsfläche entfernt</p> <p>Der Notwasserbrunnen 4 und der Brunnen 9 werden erhalten und sind im B-Plan mit Planzeichen dargestellt. Die Maßnahmen zur Sicherung sind mit dem Träger der vorbereitenden Erschließung (SAN) abzustimmen.</p>
<p><u>3. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.05.2012 (Anlage 10.9)</u></p> <p>Hinweise zur Geotechnik:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sedimente der Unteren Süßwassermolasse (USM) stellen möglicherweise stark setzungsfähigen Baugrund dar, auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente ist zu achten</li><li>- in Hanglage oder Einschnitt können Sedimente der USM rutschungsanfällig sein, für Bauten und Tiefgaragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen</li><li>- Ggf. Beweissicherungsverfahren gegenüber der umliegenden Bebauung und Grundstücke vor Baubeginn einleiten</li></ul>	<p>Hinweise werden in Begründung aufgenommen</p> <p>Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.</p> <p>Der Hinweis wird an SAN, die mit der vorbereitenden Erschließung des Gebiets beauftragt ist, weitergeleitet</p>
<p><u>4. Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege, Schreiben vom 04.05.2012 (Anlage 10.10)</u></p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken zu o.g. Planung.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Erhalt des ehem. Klinikums ist durch die Festsetzung im B-Plan gewährleistet. Bezüglich weitergehender Maßnahmen wird auf laufende und anstehende</li></ul>	

<p>Absprachen mit Ref. 26 verwiesen          - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.          Hinweis auf Regelungen des § 20 DSchG BW</p>	<p>Der Hinweis wird übernommen</p>
<p>5. <u>Universitätsklinikum Ulm, Schreiben vom 03.05.2012</u>          (Anlage 10.11)</p> <p>Stellplätze der Psychiatrischen Klinik und Zufahrt zur TGa müssen eingezäunt und mit Schranke abgesperrt werden können. Dazu Vorschlag zur Stellplatzanordnung mit mittlerer Fahrgasse parallel Leimgrubenweg und Schrankenstandort.</p>	<p>Die Planungsvariante wird berücksichtigt, erforderliche Schranken sind nach Westen (unmittelbar vor Parkpatzeinfahrt) und Norden (in Richtung TGa-Einfahrt Psychiatrie) abzurücken, um die geplante Wendemöglichkeit zur Andienung des MI aufrecht zu erhalten. Anstelle einer Einzäunung soll die Stellplatzanlage mit einer Hecke eingefasst werden. Eine Verbindung zum öffentlichen Wegesystem muss entsprechend Planeintrag beibehalten werden.</p>
<p>6. <u>SWU Energie GmbH Ulm, Schreiben vom 03.05.2012</u>          (Anlage 10.12)</p> <p>1. Fernwärme: Die Versorgung des Gebiets kann aus der bestehenden Übergabestation über öffentliche Straßen erfolgen. Die bestehende Fernwärmeleitung in der Heidenheimer Straße ist bei Baumneupflanzungen zu beachten          2. Trinkwasser, Strom: Die Versorgung kann über bestehende Netze sichergestellt werden. Zusätzliche Trafostationen sind nicht erforderlich</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte wird gebeten</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p>7. <u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 20.04.2012</u>          (Anlage 10.13)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, da der Flächennutzungsplan hier Sonderbaufläche und Grünfläche darstellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung sei nicht beeinträchtigt, so dass der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

im Wege der Berichtigung angepasst wird.	
<p>8. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 18.04.2012</u> (Anlage 10.14)</p> <p>Der Träger bittet, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	Berücksichtigung
<p>9. <u>Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 10.04.2012</u> (Anlage 10.15)</p> <p>Die Überprüfung durch Luftbildauswertung zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen sei kostenpflichtig und per Auftragsformular zu beantragen</p>	Luftbildauswertung ist beauftragt

11. Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 15.06.2012 eingearbeitet. Das beauftragte Büro Baron hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.06.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 15.06.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.

12. 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

13. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Gebäudeabbrüche, Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege, der Ver- und Entsorgungsanlagen, der öffentlichen Grünflächen sowie den Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz entlang der Bahnlinie Ulm-Stuttgart. Die Kosten sollen über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.