

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	18.09.2014		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.10.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 303/14

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Funktionsplan	(Anlage 5)
	1	Grünordnungsplan	(Anlage 6)
	1	Bestandsplan zum Grünordnungsplan	(Anlage 7)
	1	Schnitte 1-9 und A-C	(Anlage 8.1-8.3)
	10	Mehrfertigungen der im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 9.1-9.10)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" in der Fassung vom 18.09.2014 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 18.09.2014 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit dem Umzug der Chirurgie an den Oberen Eselsberg werden innenstadtnahe Flächen des ehemaligen Universitätsklinikums Safranberg für eine neue Nutzung frei. In den Bebauungsplan sind zwei Wohngrundstücke, ein Holzverarbeitender Betrieb, Freiflächen und Parkplätze 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 Mischgebiet an der Heidenheimer Straße sowie einem Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik 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 9,4 ha. Er sieht Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen und die Umnutzung des ehem. Hauptgebäudes der Klinik vor. An der Heidenheimer Straße ist ein Mischgebiet mit Laden-, Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen. Innerhalb der Bauflächen entstehen ca. 410 Wohneinheiten.

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

3. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2 und § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 948/5, 948/7, 950, 952/1, 953/1, 953/3, 953/4, 954/2, 954/4, 964, 2599, 2604 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 834, 861, 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. 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.
- c) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.07.2012 (siehe Niederschrift § 220)
- d) Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 68 vom 12.07.2012.
- e) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
- f) Erneuter Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.04.2014 (siehe Niederschrift § 86)
- g) Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 16 vom 17.04.2014.
- h) erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Zum Satzungsbeschluss wurden Änderungen im Bereich des Baudenkmals ehem. Klinikum vorgenommen um den im Bieterverfahren ausgewählten Entwurf zu berücksichtigen. Die Änderungen umfassen zwei neue Anbauten als Ersatz für nicht denkmalrelevante bestehende Anbauten, Baugrenzen für Balkone, einen Aufzug und Nebenräume, Stellplätze, sowie die Grenzbebauung (Unterbauung) mit einer Tiefgarage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und die Erweiterung der südlichen Zufahrt zur Andienung des Grundstücks. Die neuen Anbauten an das Baudenkmal wurden mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt und werden von dort bis zur Bauausführung begleitet.

Das Geh- und Radwegenetz wurde um stufenfreie Verbindungen ergänzt. Weiterhin wurden weitere Leitungsrechte zugunsten der SWU, FUG und Stadt Ulm eingetragen.

8.2.1 Bebauung

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik, Verkehrsflächen und 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 Meter über NN festgesetzt. Um einen hohen Freiraumanteil zu erreichen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Für Tiefgaragen kann die Grundflächenzahl bis 0,8 überschritten werden. 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 Pflege-
direktionsgebäude integriert sich in dieses städtebauliche Band. Die Gebäude sind als Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen mit 3 bis 5 Geschossen geplant.

Die südwestliche Bebauung ist von der nördlichen durch eine große Grünzone getrennt. Sie greift die städtebauliche Struktur der nördlichen Bebauung mit 4 bis 6-geschossigen Gebäuden auf.

Das markante, historische Klinikgebäude (Baudenkmal) soll als Wohngebäude genutzt werden. Der Anbau am Ostflügel soll durch einen Flachdachanbau mit einer Gebäudehöhe von 515,50 m über NN, der Anbau am Wirtschaftsgebäude an der Steinhövelstraße durch einen Flachdachanbau mit 512,00 m über NN ersetzt werden. An einzelnen Fassaden sind Balkone als Vorbauten vorgesehen. Die Gestaltung erfolgt unter Berücksichtigung denkmalschützerischer Belange und wird mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

Im Mischgebiet an der Heidenheimer Straße ist ein langgestreckter bis 6,5 m hoher Baukörper mit drei 5-geschossigen Gebäudeteilen geplant. Neben Büro- und Wohnnutzung sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Erdgeschoß können Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt werden.

Die neuen Gebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern geplant.

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

Die Parkierung erfolgt überwiegend in Tiefgaragen. Besucherparkplätze werden an den Erschließungsstraßen im Norden und Süden angeordnet. Die Psychiatrische Klinik erhält Stellplätze in direkter Zuordnung. Parkplätze für die Nutzungen im Mischgebiet sind in einer Tiefgarage bereit zu stellen.

Im Baufenster des ehemaligen Klinikums sowie im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise a1 für Gebäude mit einer Länge über 50 m festgesetzt. Eine abweichende Bauweise a2 ist in einzelnen Baufenstern zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs vorgesehen. Die Reduzierung der Abstandflächen betrifft Baufenster, die an öffentliche Wege oder Grünflächen angrenzen. Im Einzelfall sind Baufenster mit dem nach LBO erforderlichen Mindestabstand von 2,50 m festgesetzt. Dabei wurde jeweils beachtet, dass eine ausreichende Belüftung und Besonnung gewährleistet bleibt. Eine Grenzbebauung gegenüber privaten Grundstücken wird lediglich für Tiefgaragen zugelassen.

8.2.2 Erschließung

Die Erschließung der nördlichen Bebauung erfolgt über die Steinhövelstraße. Die südliche Bebauung wird über den Leimgrubenweg erschlossen. Die Anbindung an die Heidenheimer Straße erfolgt gegenüberliegend der Örlinger Straße über eine Platzsituation.

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 und südlichen Bebauungsband wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Örlinger-Tal-Weg soll mit ausgebaut werden. Auf der Nordseite ist ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen, um eine sichere Wegeverbindung herzustellen.

8.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ergänzung bestehender Netze. Die Entwässerung der neu zu erschließenden Flächen ist im Trennsystem geplant. Das Niederschlagswasser wird einem Graben in der neuen Retentionsfläche zugeleitet. Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet. Für Leitungen in Bauflächen werden Leitungsrechte festgesetzt.

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 Gehölzbestände können weitgehend erhalten und in die Grünflächen integriert werden.

Die Offenlegung des verdolten Örlinger Bachs wird aufgrund einer nicht hinreichend sicherzustellenden Wasserqualität nicht weiter verfolgt. Das Niederschlagswasser wird in einen Graben geleitet, der in der öffentlichen Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs verläuft und dem Örlinger Bach zugeleitet wird. 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 Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastung. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist entlang der Bahnlinie Ulm-Stuttgart auf bahneigenem Grundstück auf einer Länge von 177 m eine 2 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Dadurch kann im westlichen Bereich der Bebauung die Überschreitung der Orientierungsrichtwerte (Verkehr) der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 17,5 dB(A) auf 7,3 dB(A) gesenkt werden.

Die Realisierung der Lärmschutzwand erfolgt über eine Durchführungsvereinbarung mit der DB Netze AG, eine Zustimmung wurde erteilt. Eine Planfeststellung oder -genehmigung ist nach Aussage des Eisenbahnbundesamtes für die Errichtung der Lärmschutzwand auf bahneigenem Grund nicht erforderlich.

Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III und IV vorgesehen. Gebäude im Mischgebiet sind im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Heidenheimer Straße den Lärmpegelbereichen IV und V ausgesetzt. Die Außenbauteile sind entsprechend den Schallschutzanforderungen auszubilden. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

8.2.6 Energieversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Netz der Fernwärme Ulm. Solaranlagen 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. Öffentlichkeitsbeteiligung

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 260/12).
- Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht; diese wurden in der Vorlage zum erneuten öffentlichen Auslegungsbeschluss (siehe GD 124/14) behandelt.
- Die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen werden im Rahmen dieser Vorlage zum Satzungsbeschluss behandelt.

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

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr. 1 vom 10.04.2012</u></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 schmalen nördlichen Biotop visavis der Häuser Messelsteinweg 4 bis 14 zu erhalten, um die Anwohner vor Baustaub und –lärm zu schützen.</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. Die Anregung wird berücksichtigt. Die angesprochenen vorhandenen Einzelbäume im nördlichen Biotop 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>In Anlage 4 zu GD 104/12 sollte bei Punkt 1.2.3 Ausnahmen zur Gebäudehöhe unbedingt eingefügt werden, dass die Höhengestaltungen das Gesamtbild einer ästhetischen Wohnanlage nicht stören dürfen, da sich diese Höhengestaltungen 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 Höhengestaltungen 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. 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. Zu Punkt 2.6 Schutzgut Mensch wird angeregt darauf hinzuweisen, dass durch die Neubauten die Rahmenbedingungen für die 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,</p>	<p>Die Stadt Ulm beabsichtigt, für die Gebäude der nördlichen Baufelder Gutacherverfahren 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 Höhengestaltungen 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 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</p>
---	---

<p>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>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></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></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 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>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>

<p><u>4. Öffentlichkeit Nr. 4 vom 20.04.2012</u></p> <p>Die Bürgerin erhebt Widerspruch und will die Begründung nachreichen.</p>	<p>Eine Begründung des Widerspruchs wurde nicht vorgelegt.</p>
<p><u>5. Öffentlichkeit Nr. 5 vom 20.04.2012/ 28.04.2012 und Nr. 6 gleichlautend vom 20.04.2012/28.04.2012</u></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>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</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 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-</p>

<p>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 gegenüber-liegenden Fachhochschulbebauung.</p>	<p>geschossige Bauweise fest. Die Sichtverbindung aus den Obergeschossen des Rechbergwegs zum Münster bleibt wie heute bestehen.</p>
<p><u>1. Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 29.05.2012</u></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 Schwerfahrzeuge (RABS) zu beachten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>2. SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 15.05.2012</u></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>Kenntnisnahme und rechtzeitige Abstimmung. Die Altlast wird im Zuge der Erschließung beseitigt.</p> <p>Kenntnisnahme, die Altablagerung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans</p> <p>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</p>

<p>3. Naturschutz Folgende Präzisierungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich gebäudebrütender Vogelarten sollten im Umweltbericht (UB) noch vorgenommen werden: 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 UB S. 32: Bei V2 sollte neben der Rodung von Gehölzen auch der Abriss von Gebäuden mit Niststätten gebäudebrütender Vogelarten erwähnt werden. 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>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>Kenntnisnahme</p>
---	--

<p>4. Wasserrecht Örlinger Bach Die Offenlegung des Örlinger Bachs mit 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>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>3. <u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.05.2012</u></p> <p>Hinweise zur Geotechnik: - Sedimente der Unteren Süßwassermolasse (USM) stellen möglicherweise stark setzungsfähigen Baugrund dar, auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente ist zu achten - in Hanglage oder Einschnitt können Sedimente der USM rutschungsanfällig sein, für Bauten und Tiefgaragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen - Ggf. Beweissicherungsverfahren gegenüber der umliegenden Bebauung und Grundstücke vor Baubeginn einleiten</p>	<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>4. <u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege, Schreiben vom 04.05.2012</u></p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken zu o.g. Planung. - Der Erhalt des ehem. Klinikums ist durch die Festsetzung im B-Plan gewährleistet. Bezüglich weitergehender Maßnahmen wird auf laufende und anstehende Absprachen mit Ref. 26 verwiesen - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind</p>	

<p>keine archäologischen Fundstellen bekannt. Hinweis auf Regelungen des § 20 DSchG BW</p>	<p>Der Hinweis wird übernommen</p>
<p><u>5. Universitätsklinikum Ulm, Schreiben vom 03.05.2012</u></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><u>6. SWU Energie GmbH Ulm, Schreiben vom 03.05.2012</u></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><u>7. Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 20.04.2012</u></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 im Wege der Berichtigung angepasst wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

10.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachte und behandelte Anregungen:

<p>Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr. 1 vom 25.07.2012</u></p> <p>Die Eigentümerin des Gebäudes auf Flurstück 2605, Heidenheimerstraße 59, weist darauf hin, dass die Erschließung ihres Gebäudes über ein Flurstück erfolgt, das im Vorentwurf des Bebauungsplans als Baufläche ausgewiesen ist. Sie regt an, die Lkw-Andienung und Pkw-Zufahrt für Mitabmieter wie im Bestand zu erhalten. Desweiteren wird angeregt, Flurstück 2605 mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p> <p>Eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.</p>
<p><u>2. Öffentlichkeit Nr. 2 vom 03.08.2012</u></p> <p>Die Eigentümerin des Grundstücks Heidenheimer Straße 59 regt an, die Zufahrt im Bebauungsplan zu kennzeichnen, damit es dort nicht zu einer Überbauung kommt. Vorgeschlagen wird eine Grunddienstbarkeit oder der Kauf dieses Anteils.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, das Grundstück Heidenheimer Straße 59 in das Gebiet des Bebauungsplans aufzunehmen, um die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine Aufstockung des Gebäudes zu erhöhen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p> <p>Eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.</p>
<p><u>3. Öffentlichkeit Nr. 3 vom 10.08.2012</u></p>	

<p>Der Bürger wendet sich gegen die Festsetzung 1.2.3, die als Ausnahme die Möglichkeit vorsieht, die Bauhöhe für technisch notwendige Aufbauten auf einer Grundfläche von 15% der jeweiligen Gebäudeteile bis zu 2,80 m zu überschreiten. Es bestehe die Gefahr, dass technische Bauteile platziert würden, die ungehindert Lärm ausstrahlen, da sie die 1 m hohe Brüstung um 1,80 m überschreiten dürfen.</p> <p>Desweiteren seien solche Aufbauten meist hässlich und fügten sich nicht in die Ästhetik der übrigen Bebauung ein. Besonders in Hanglagen sei auf eine bauästhetische Gestaltung der Dächer zu achten. Es wird vorgeschlagen festzusetzen, dass Aufbauten so zu gestalten sind, dass sie sich in die allgemeine Bauästhetik harmonisch einfügen.</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 Höhengestaltungen und sonstige Anlagen einzuhalten sind.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen. Die Festsetzung 2.1 zur Dachgestaltung sieht vor, dass technisch notwendige Aufbauten einzuhalten und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren sind.</p>
<p><u>4. Öffentlichkeit Nr. 4 vom 22.08.2012</u></p> <p>Die Betreiber des pathologischen Instituts Heidenheimer Straße 59 weisen darauf hin, dass die Zufahrt zu ihrem Betriebsgebäude als geplante Baufläche ausgewiesen ist und für die Gewährleistung des Betriebs dringend benötigt wird. Bei Wegfall der bisherigen Zufahrtsmöglichkeit würden sie bei der Ausübung ihres Gewerbes beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt wird aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p>
<p><u>1. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 16.07.2012</u></p> <p>Es ergeht die Bitte, wegen der Planung der Lärmschutzwand mit der DB Netz AG Verbindung aufzunehmen und eine Durchführungsvereinbarung zu treffen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Mit DB Netz AG wird eine Durchführungsvereinbarung zur Errichtung der Lärmschutzwand getroffen.</p>
<p><u>2. Industrie- und Handelskammer - Standortpolitik, Schreiben vom 22.08.2012</u></p> <p>Die IHK weist darauf hin, dass für den im Erdgeschoss des Mischgebiets vorgesehenen Nahversorgungs- bzw. Einzelhandelsmarkt keine Aussagen zur zulässigen Verkaufsfläche getroffen werden. Auf der Mischgebietsfläche sei ein großflächiger Einzelhandelsmarkt möglich.</p>	<p>Zur Größe des Nahversorgungs- bzw. Einzelhandelsmarkts können derzeit noch keine Aussagen gemacht werden, da dies einen Vorgriff auf das Ergebnis der noch durchzuführenden Einzelstandortuntersuchung darstellen würde. Zunächst gelten die für MI zulässigen Höchstwerte.</p> <p>Aus Sicht der Stadt ergibt sich für den</p>

<p>Dieser hätte über die Heidenheimer Straße eine gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr. Aufgrund der topographischen Lage des Gebiets sei er fußläufig dagegen nur aus dem Gebiet des ehemaligen Universitätsklinikums Safranberg gut zu erreichen. Für den oberen Safranberg ergäbe sich keine Verbesserung der Versorgungssituation. In diesem Zusammenhang wird auf die räumliche Nähe (ca. 500 m) zum Lebensmittelvollsortimenter und Discounter in der Wielandstraße hingewiesen. Aufgrund der Entfernung von etwa 7 min. Fußweg und knapp 2 min. mit dem Pkw werde es beträchtliche Überschneidungen des Einzugsgebiets geben. Geht man davon aus, dass die Personen im Einzugsgebiet 50% ihres gesamten Lebensmittelbedarfs in dem geplanten Markt decken würden, wäre ein Einzugsgebiet in der Größenordnung von mindestens 7.000 Einwohnern notwendig. In der Stellungnahme ist eine entsprechende Tabelle aufgeführt (siehe Anlage 10.6). Daher sieht die IHK den geplanten Standort für einen Nahversorgungsmarkt im Bereich des ehemaligen Klinikums Safranberg als schwierig an und betrachtet einen großflächigen Einzelhandelsmarkt kritisch.</p>	<p>oberen Safranberg eine Verbesserung der Versorgungssituation aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung. Es handelt sich hier um einen integrierten Standort.</p> <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungs-bereichen vorgesehen werden. Unabhängig davon lässt ein Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07. Mai 2013 eine Ausnahme hiervon unter folgender Voraussetzung zu:</p> <p>"Bei der ausnahmsweisen Neuansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist seitens des Investors eine standortgerechte Dimensionierung sowie die Nichtbeeinträchtigung im Umfeld gelegener zentraler Versorgungsbereiche nachzuweisen."</p>
--	--

10.3 Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachte und behandelte Anregungen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zum geänderten Entwurf, Stand 10.03.2014, erneut durchgeführt.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr. 1 vom 22.04.2014</u> (Anlage 9.1) Der erneut ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf 123/37 „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ zeige durch die zusätzlich dargestellten Geländeschnitte wesentlich klarer wie sich die Gebäude in die Hanglage einfügen und in welchen Relationen die Gebäudehöhen zum denkmalgeschützten alten Klinikgebäude und zum ehem. Pflegedirektionsgebäude stehen. 1. Dachaufbauten In den Schnitten seien die erlaubten Dachaufbauten (30% der Dachfläche und</p>	<p>Die angeführten 30 % Dachaufbauten sind unzutreffend, denn sie beinhalten</p>

<p>1,80 m über dem eigentlichen Dach) nicht maßstabsgerecht eingezeichnet. Es ergäbe sich möglicherweise ein positiveres Bild als später zu erwarten ist. Die Aussage in der Begründung: „Für die nördliche Bestandsbebauung in hochwertiger Lage bleibt der aus den Obergeschossen derzeit mögliche Münsterblick bestehen“ sei nicht sehr glaubwürdig.</p>	<p>auch die Terrassenflächen. Die textliche Festsetzung 1.2.3 sieht als Ausnahme technisch notwendige Dachaufbauten auf max. 15 % der Dachfläche mit einer Höhe bis 1,8 m über Brüstung vor. Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe enthält eine 1 m hohe Brüstung. Die in Schnitten dargestellten Aufbauten sind bezüglich der Höhe maßstäblich. Aufgrund der Begrenzung auf nur 15 % der Dachfläche werden bestehende Blickbezüge zum Münster gewahrt.</p>
<p>2. Massivität verschiedener Häuser und negative Folgen Aus den Schnittzeichnungen sei zu erkennen, dass Haus 14 und 17 fast so wuchtig geplant sind wie sich der nordwestliche Finger des alten Klinikgebäudes darstellt.</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 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.</p>
<p>Die Bauhöhe von Haus 14 und seine Baumasse sorgten für frühzeitige östliche bzw. westliche Abschattung der Häuser 8, 15, 7 und des Pflegedirektionsgebäudes. Die Häuser 11,10 und 16 hätten durch die Bauhöhe von Haus 17 ebenfalls mit früheren Abschattungen zu rechnen.</p>	<p>Die Gebäude 14 und 17 bilden in der hangparallelen Bebauung zwei städtebauliche Dominanten und strukturieren bewusst durch ihre Gebäudehöhe die nördliche Bebauung. Aufgrund ihrer Nord-Süd-Ausrichtung stehen sie mit der Schmalseite zur nördlichen Bebauung und wirken zur oberhalb liegenden Bebauung nicht störend.</p>
<p>Die Bauhöhe des Hauses 4 trage zur frühzeitigen Abschattung der benachbarten Gebäude in der Steinhövelstraße bei. Dies gelte vor allem in der Winterzeit.</p>	<p>Das Baufenster des Hauses 4 liegt gegenüber dem Straßenraum des Alberwegs. Durch die Ausrichtung mit der Schmalseite zur Steinhövelstraße und zum Straßenraum des Alberwegs wird die Beschattung der östlichen Bebauung so gering wie möglich gehalten. Durch die rhythmische Gliederung von Gebäude und Freiraum entsteht insgesamt eine kompakte und dennoch aufgelockerte Bebauung mit großzügigen</p>

<p>3. Keine Einfügung in die Hanglage des Safranbergs Drei sehr massive Häuser, die ausgehend von Höhenlinie 491 m bis zu 27 m in die Höhe ragen und die Dachfirste der Häuser im vorderen Teil des Messelsteinwegs um 4 m überragen, bedeuteten quasi eine Umkehrung der Hanglage. Hanglagen zeichneten sich aus allgemeiner Sicht dadurch aus, dass sich der Höhenlinienverlauf im Dachlinienverlauf wieder findet.</p> <p>4. Anregung Der Bürger regt an, die Bauhöhe der Gebäude 12, 14 und 17 so zu reduzieren, dass nicht wegen Abschattungsproblemen die Grundstückspreise benachbarter Gebäude reduziert werden müssten. Vielleicht gebe es die Möglichkeit den Verlust durch die Reduktion um 1 Stockwerk durch einen höheren Grundstückspreis für die Nachbargebäude zu kompensieren.</p>	<p>Freiräumen. Die bauliche Dichte und Gebäudehöhe entsprechen den Anforderungen an innenstadtnahes Wohnen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung und Besonnung sind erfüllt. Eine zeitweise Beschattung von Gebäudeteilen, bei Hauptausrichtung nach Süden, ist vertretbar.</p> <p>Neben unterschiedlichen grundrisslichen Anordnungen der Gebäude in Tiefe und Länge sind differenzierte, strukturierende Höhenstaffelungen vorgesehen. Diese entsprechen dem städtebaulichen Ziel einer abwechslungsreichen und sich einfügenden Hangbebauung.</p> <p>Aus den oben angeführten städtebaulichen Gründen wird der Anregung nicht gefolgt.</p>
---	---

10.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
Deutsche Telekom
Evangelische Gesamtkirchengemeinde
Handwerkskammer
Industrie- und Handelskammer
Kath. Gesamtkirchenpflege
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
LRA Alb-Donau-Kreis – Forst und Naturschutz
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)
RP Tübingen – Ref. 21 Raumordnung
Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Regionalverband Donau-Iller
SWU Ulm/Neu Ulm GmbH
Fernwärme Ulm GmbH
Universität Ulm

Vermögen und Bau B-W (ehem. Staatl. HO)
Wehrbereichsverwaltung V
Stadt Ulm, LI / V
Stadt Ulm, SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
Stadt Ulm, EBU
Stadt Ulm, VGV

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 23.04.2014</u> (Anlage 9.2) Verweis auf die Stellungnahme vom 16.07.2012: Von Seiten des Eisenbahnbundesamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird darum gebeten, sich wegen der Planung der Lärmschutzwand frühzeitig mit der DB Netz AG in Verbindung zu setzen. Die Aufstellung einer Baudurchführungsvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger und der DB Netz AG wird empfohlen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Zur Vorbereitung der Planung fanden bereits Abstimmungen und Ortsbegehungen mit dem zuständigen Verkehrswegebauingenieur für die DB Netz AG statt. Die zur Errichtung der Lärmschutzwand empfohlene Baudurchführungsvereinbarung zwischen der Stadt Ulm und der DB Netz AG wird getroffen.</p>
<p>2. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 24.04.2014</u> (Anlage 9.3) Der Träger bittet um schriftliche Benachrichtigung über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>3. <u>RP Tübingen, Ref. Denkmalpflege, Schreiben vom 20.05.2014</u> (Anlage 9.4) Verweis auf Stellungnahme vom 04.05.2012 sowie laufende Abstimmungen mit der Gebietsreferentin bezüglich der Planungen zum Kulturdenkmal.</p>	<p>Planungen zur Umnutzung des Baudenkmals erfolgen weiterhin in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.</p>
<p>4. <u>RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.05.2014</u> (Anlage 9.5) Verweis auf Stellungnahme vom 15.08.2012</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>5. Industrie- und Handelskammer - Standortpolitik, Schreiben vom 26.05.2014</u> (Anlage 9.6)</p> <p>Die IHK weist darauf hin, dass für den im Mischgebiet vorgesehenen Nahversorgungsmarkt ein Höchstwert von max. 800 m² Handelsfläche gilt. Sie verweist auf ihre Stellungnahme vom 22.08.2012, insbesondere auf die räumliche Nähe (ca. 500 m) zu einem Lebensmittelvollsortimenter und Discounter in der Wielandstraße, die im Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungsmarktes liegen. Bei der Dimensionierung des Nahversorgungsmarktes sei zu beachten, dass der Nahversorgungsstandort in der Wielandstraße, der ein Einzugsgebiet von rund 7.000 Einwohnern benötige, nicht gefährdet wird.</p>	<p>Gemäß dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07. Mai 2013 sollen nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur als Ausnahme unter folgender Voraussetzung zulässig sein: "Bei der ausnahmsweisen Neuansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist seitens des Investors eine standortgerechte Dimensionierung sowie die Nichtbeeinträchtigung im Umfeld gelegener zentraler Versorgungsbereiche nachzuweisen."</p>
<p><u>6. Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 26.05.2014</u> (Anlage 9.7)</p> <p>Die SWU weisen auf die Notwendigkeit eines Transformatorenstandorts im nordwestlichen Bereich und zusätzlich in Nord-Süd-Richtung erforderliche Leistungsrechte zugunsten der FUG und der Stadtwerke hin. Die Flächen sind in einer Anlage gekennzeichnet.</p>	<p>Der Transformatorenstandort und die Leitungsrechte werden in den Bebauungsplan eingetragen.</p>
<p><u>7. Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 27.05.2014</u> (Anlage 9.8)</p> <p>Die Versorgung mit Fernwärme könne aus der neuen Übergabestation im Gebäude Steinhövelstraße 9 erfolgen. Versorgungsleitungen sollen in öffentlichen Wegen verlegt werden. Wo dies nicht möglich sei, werden Leitungsrechte beantragt, die in einer Anlage gekennzeichnet sind. Die Hauptversorgungsleitung im Abschnitt vor dem Gebäude Heidenheimer Straße 55 sei bei Umwidmung der zurzeit öffentlichen Fläche in eine private Fläche im Grundbuch dinglich zu sichern.</p>	<p>Die Leitungsrechte werden in den Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p><u>8. RP Tübingen Raumordnung, Schreiben vom 27.05.2014</u> (Anlage 9.9)</p> <p>Die gebündelte Zufahrt über den neuen Leimgrubenweg wird begrüßt und auf die Freihaltung des Sichtfelds im Einmündungsbereich zur Heidenheimer</p>	<p>Im Einmündungsbereich sind Verkehrsgrünflächen mit niedrigen Bepflanzungen sowie hochstämmige Bäume vorgesehen, das Sichtfeld wird</p>

<p>Straße (B19) hingewiesen.</p>	<p>freigehalten.</p>
<p>9. <u>SUB V, Schreiben vom 12.06.2014</u> (Anlage 9.10) Die fachliche Bewertung der Altablagerung AA Klinikum Safranberg gemäß dem Gutachten vom 23.10.2013 wird detailliert erläutert. Aus Sicht der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde sind folgende Punkte sicherzustellen: - die anstehende Auffüllung ist vom späteren Oberboden/Boden durch eine Geotextilvlies zu trennen - es ist physikalisch und chemisch geeigneter, durchwurzelungs- bzw. kulturfähiger Oberboden im Sinne von § 12 BBodSchV bzw. DIN 19731 aufzubringen - keine Versickerung auf dem Auffüllungskörper (Dach- und Verkehrsflächenwasser ist abzuleiten) - das Hangzugwasser am nördlichen Rand ist zu minimieren, es wird eine Hangdrainage empfohlen - ein längerfristiger oder dauerhafter Einstau des Auffüllkörpers ist zu verhindern - bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung anfallende Wässer (Niederschlags-, Sicker-, Grundwasser) sind abzupumpen und abzuleiten</p> <p>textliche Festsetzungen: Zu Ziff. 1.11.2: Im Bereich der bekannten Altablagerung Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232) ist die wasserdurchlässige Gestaltung der Beläge mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen. Zu Hinweise 2 Baugrund/Bodenschutz: Es wird eine andere Formulierung vorgeschlagen. Zu Hinweise 4 Altlasten/Munitionslasten: Die geforderte bodenkundliche Baubegleitung solle unter Ziffer 2 Baugrund/Bodenschutz gefordert werden. Es sei auf die Altablagerung Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232) und den Altstandort Leimgrubenweg 21 (Objekt-Nr. 03101) und die Abstimmung ggf. erforderlicher weitere Maßnahmen mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde hinzuweisen. Bodenschutz: Der Boden im Plangebiet sei auf Grundlage der Ökokontoverordnung (§ 8 Anlage 2) darzustellen und zu bewerten. Für den Boden seien die Ökopunkte separat</p>	<p>Die Bewertung der Altablagerung AA Klinikum Safranberg wird gemäß den Ausführungen der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde in der Begründung bzw. im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Der Formulierungsvorschlag wird übernommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der kommunalen Bauleitplanung ist die Ökokontoverordnung gemäß § 12 ÖKVO nicht anzuwenden. Die Bewertung nach dem bei der Stadt Ulm in der Bauleit-</p>

<p>auszuweisen und die ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen explizit zu benennen.</p> <p>Im Zuge der Realisierung sei eine bodenkundliche Baubegleitung vorzunehmen. Ein entsprechendes Konzept sei im Vorfeld mit der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen.</p> <p>Naturschutz: Bezüglich der ökologischen Baubegleitung wird darauf hingewiesen, dass in Zusammenarbeit zwischen der beauftragten ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen sei, dass die verschiedenen im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- (V1-4), Minimierungs- (M1-6) und Ausgleichsmaßnahmen (A1-2) fachgerecht umgesetzt werden.</p>	<p>planung eingeführten Ulmer Modell berücksichtigt auch die Bodenfunktionen.</p> <p>Der Hinweis auf die bodenkundliche Baubegleitung und Abstimmung des Konzepts im Vorfeld mit der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht wird unter Hinweisen aufgenommen (s. oben).</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---

11. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung werden folgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 10.03.2014 vorgenommen:

- Abrücken der Tiefgaragen der südwestlichen Bebauung von der Erschließungsstraße, um ein 3 m breites Leitungsrecht vorzusehen
- Für Müllbehälter sind als Ausnahme 1-geschossige Gebäude an den Erschließungsstraßen zulässig
- Ergänzung von stufenfreien Wegeverbindungen
- Eintragung weiterer Leitungsrechte und eines Transformatorenstandorts
- Änderung der öffentlichen Parkplätze an der Erschließungsstraße im Südwesten
- Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz und zu Altlasten

Zur Umsetzung des im Bieterverfahren für das ehem. Klinikgebäude ausgewählten Entwurfs werden in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt folgende weitere Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 10.03.2014 vorgenommen:

- Kleinteilige Änderung des Geltungsbereiches, um für das Grundstück des Baudenkmal eine Zufahrt zur Andienung im Südosten zu ermöglichen. Die einbezogenen Flächen sind derzeit asphaltiert.
- Eintragung eines Fahrrechts für Anlieger auf einem Wegabschnitt im Südosten des Baudenkmal
- Abrücken des öffentlichen Geh- und Radwegs vom Baudenkmal im Südosten um 3 m
- Anpassung der Baugrenze, Dachform und Gebäudehöhe für zwei neue Anbauten am Baudenkmal als Ersatz bestehender Anbauten sowie für Balkone und einen Aufzug/Nebenanlage.
- Grenzbebauung mit einer Tiefgarage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Baudenkmal mit zusätzlicher Funktion als Stützmauer für den angrenzenden Hang
- Darstellung von Flächen für Stellplätze auf dem Grundstück des Baudenkmal
- Herausnahme von Pflanzbindungen für Bäume an der Südseite des Baudenkmal, als Ersatz Pflanzgebot für Neupflanzung

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 18.09.2014 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 Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

12. 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 "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" vorbereitet. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2014 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 18.09.2014 hierzu festgelegt werden.