

Stadt Ulm

Bebauungsplan 123/38
"Safranberg – Leimgrubenweg"

Begründung zum Bebauungsplan

Teil A: Städtebaulicher Teil
Teil B: Berücksichtigung Umweltbelange

Bearbeitung:
Baron Landschaftsarchitekt BDLA
89077 Ulm, Schillerstraße 1/4

Stand: 31.05.2017

Inhalt

Teil A: Städtebaulicher Teil

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Erfordernis der Planaufstellung | 3 |
| 2 | Einfügung in die Bauleitplanung | 3 |
| 3 | Bestehende Rechtsverhältnisse | 4 |
| 4 | Städtebaulich weiter entwickelter Entwurf | 4 |
| 5 | Geplante städtebauliche Gestaltung | 4 |
| 5.1 | Bebauung | 4 |
| 5.2 | Erschließung | 5 |
| 5.3 | Grünordnung | 6 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 6 | Festsetzungen | 7 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.3 | Bauweise | 8 |
| 6.4 | Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| 7 | Umweltschutz | 9 |
| 7.1 | Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht | 9 |
| 7.2 | Denkmalschutz | 9 |
| 7.3 | Baugrund/Altlasten | 9 |
| 7.4 | Immissionen | 10 |
| 7.5 | Artenschutz | 11 |
| 8 | Flächenbilanz | 11 |
| 9 | Kosten | 11 |

Teil B: Berücksichtigung der Umweltbelange

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplans | 12 |
| 2 | Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Landschaft | 13 |
| 2.1 | Landschaft und Erholung | 13 |
| 2.2 | Boden | 14 |
| 2.3 | Wasser | 14 |
| 2.4 | Klima / Luft | 15 |
| 2.5 | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 15 |

Teil A: Städtebaulicher Teil

1 Erfordernis der Planaufstellung

Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs hat die Stadt Ulm aktuelle Bauquartiere auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Aufgrund dessen wird für den südlichen Bereich des in 2014 beschlossenen Bebauungsplans „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ die Nachverdichtung angestrebt. Zugleich wird die Wirtschaftlichkeit verbessert.

Folgende konzeptionelle Änderungen sind vorgesehen:

- Nachverdichtung im südwestlichen (WA) und südöstlichen (MI) Bereich
- Reduzierung der öffentlichen Grünflächen zugunsten der Baulandflächen
- Erschließung des Gebiets über die Trasse des bestehenden Leimgrubenwegs
- Naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen südlich des Leimgrubenwegs

Zur Umsetzung der neuen städtebaulichen Konzeption ist eine Änderung der betreffenden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans 123/37 „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ erforderlich.

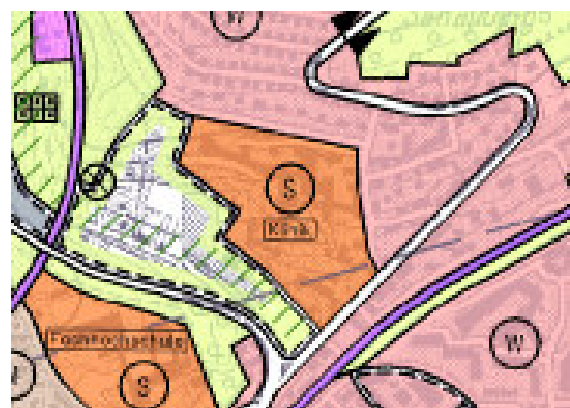
Um die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im nördlichen Bereich wie geplant ohne zeitliche Verzögerung sicherzustellen, soll die Rechtskraft des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans unberührt bleiben. Anstelle einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird für die zu ändernden Teilbereiche ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in den betreffenden Teilbereichen aufgehoben.

Die Stadt Ulm stellt den Bebauungsplan auf, um die Rechtsgrundlagen für die Nachverdichtung und Weiterentwicklung des innenstadtnahen Baugebiets zu schaffen. Die besondere ökologische Bedeutung des Gebiets und die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsraum Örlinger Tal findet durch einen weiterhin hohen Freiflächenanteil Berücksichtigung.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, die erforderlichen Voraussetzungen liegen vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Berücksichtigung der Umweltbelange wird in Teil B der Begründung dokumentiert. Zur Umsetzung der besonderen grüngestalterischen Ziele wird ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarchchaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich Sonderbaufläche (Klinik) und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens "Safranberg – Leimgrubenweg" gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan angepasst.



Auszug: Flächennutzungsplan Nachbarchchaftsverband Ulm Stand 2010

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt folgender Bebauungsplan vor:

- Plan Nr. 123/37 "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg", in Kraft getreten am 27.11.2014

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 123/38 "Safranberg – Leimgrubenweg" treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften außer Kraft.

4 Städtebaulich weiterentwickelter Entwurf

Das städtebauliche Konzept des in 2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ wurde im Sinne einer Nachverdichtung und wirtschaftlichen Optimierung des Gebiets weiterentwickelt. Der neu überplante Teilbereich aus dem insgesamt 9,4 ha großen Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha. Der Flächenanteil an Bauflächen beträgt etwa 1,6 ha. Die verbleibenden ca. 2,6 ha verteilen sich auf die zur Erschließung des Quartiers notwendigen Verkehrsflächen sowie einbezogene bestehende Verkehrsflächen, eine Parkplatzfläche für die Psychiatrie und öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Kinderspielplatzes sowie den zur Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet benötigten Retentionsflächen.

Mit der weiterentwickelten Planung ist eine Erhöhung der Nutzungsdichte in dem Gebiet verbunden. So vergrößern sich die Geschossflächen im Allgemeinen Wohngebiet von ca. 9.000 m² auf ca. 15.000 m² und im Mischgebiet von ca. 5.000 m² auf ca. 15.000 m². Die Anzahl der Wohneinheiten im WA erhöht sich von bisher ca. 90 WE auf ca. 150 WE.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan 123/37 angestrebte Zielsetzung eines Einzelhandelsmarktes mit aufgesetzten Wohnhäusern an der Heidenheimer Straße wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen soll an der Ecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg einem Ulmer Dienstleistungsunternehmen ein neuer Standort zur Verfügung gestellt werden. Zur Unterbringung der Nutzungen ist ein in der Höhe differenziertes, zwischen 4 bis 6 Geschossen gestaffeltes, Bürogebäude vorgesehen.

Neben der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums soll auch die Mischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier gefördert werden.

5 Geplante städtebauliche Gestaltung

5.1 Bebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Baukörperstruktur dichter als zuvor angeordnet. Durch den Wechsel der Baukörper in Senkrecht- und Längsausrichtung entsteht eine städtebaulich-räumlich dichter ausgeprägte Bebauung. Die Freiräume zwischen der nördlich anschließenden Wohnbebauung und der südlichen Bebauung werden als private Grünflächen weitgehend erhalten.

Die neue Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet besteht aus drei Einzelquartieren, deren Häuser sich u-förmig um einen gemeinsamen Freiraum gruppieren. Die 4-geschossigen Gebäude erhalten zusätzlich ein Staffelgeschoss. Das Staffelgeschoss kann frei ausgerichtet werden und ist auf 75 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Bei zwei Gebäuden ist aufgrund der topographischen Lage zusätzlich ein Hanggeschoss möglich.

Im Mischgebiet entlang der Heidenheimer Straße und des Leimgrubenwegs ist eine GRZ von 0,6 und eine 5- bis 6-geschossige Bebauung vorgesehen. Das 6. Geschoss ist auf den südöstlichen Bereich beschränkt. Diese Bebauung bildet den Auftakt zum Quartier und leitet am unteren Safranberg den Wandel zu höherer Urbanität ein.

Alle Gebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern ausgebildet. Die Parkierung erfolgt überwiegend in Tiefgaragen, um Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu erhalten. Die Stellplatzanlage der Psychiatrischen Klinik ist wie bislang als Sondergebiet ausgewiesen.

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

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Leimgrubenweg. Die bestehende Anbindung an die Heidenheimer Straße wird beibehalten. Das Wohngebiet wird über den verlängerten 5,5 m breiten Leimgrubenweg erschlossen, der sich westlich der Psychiatrischen Klinik nach Norden wendet. In diesem Abschnitt werden Fußgänger und Radfahrer auf einem von der Fahrbahn abgesetzten Fuß- und Radweg geführt.

Das Wohnquartier wird über eine Stichstraße mit einem Wendeplatz erschlossen. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und erstreckt sich von Gebäude zu Gebäude. Eine 5 m breite Fahrgasse verschwenkt über einen kleinen Platz und ist von Bäumen begleitet. Der verkehrsberuhigte Bereich dient zugleich als Aufenthaltsraum mit Spiel- und Verweilzonen. Ein 2 m breiter Streifen entlang der Häuser kann von Anwohnern individuell gestaltet und genutzt werden. Den Abschluss der Verkehrsfläche bildet ein baumüberstandener Quartiersplatz mit Spiel- und Sitzgelegenheiten für die Anwohner. Öffentliche Parkplätze werden im Eingangsbereich des Wohngebiets angeordnet.

Südlich des Mischgebiets sind am Leimgrubenweg öffentliche Längsparkplätze geplant. Zur Förderung von Car-Sharing und Elektromobilität sind öffentliche Parkplätze mit einer Stromtankstelle an der Westseite des Mischgebiets vorgesehen.

Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer wird neu geordnet. Eine barrierefreie Fuß- und Radwegverbindung wird von der Örlinger Straße / Heidenheimer Straße durch die Parkanlage am Leimgrubenweg ins Örlinger Tal geschaffen. Damit wird die Verbindung von der Friedrichsau über die Örlinger Straße ins Naherholungsgebiet Örlinger Tal wesentlich attraktiver und sicherer gestaltet. Ein weiterer barrierefreier Weg führt vom Örlinger-Tal-Weg über die Albecker Staffel, den Quartiersplatz und den neuen, zwischen Nord- und Südbauung verlaufenden Weg zur Altbebauung des Safranbergs. Die Verbindung zwischen dem Spielplatz und dem Jugendstil-Gebäude (ehemalige Chirurgie) wird aufgrund der topographischen Verhältnisse mit einer Treppenanlage ausgebaut.

Die beschriebenen Geh- und Radwege erhalten eine Breite von 3,00 m.

Auf die bislang vorgesehene Treppenanlage im Westen als Verbindung von Nord- und Südquartier wird aus Kostengründen verzichtet, der Bereich wird nun als Wohngebiet ausgewiesen und ist daher in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen worden.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden, die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Heidenheimer Straße Höhe Steinhövelstraße und Örlinger Straße.

5.3 Grünordnung

Der Grünzug des Landschaftsraums Örlinger Tal wird über eine öffentliche Grünfläche parallel des Leimgrubenwegs zur Heidenheimer Straße geführt und stellt im Osten den Anschluss an die Grünverbindung zur Friedrichsau her. Die Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs bleibt in ihrer Funktion als Frischluftleitbahn und zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Gebiet erhalten. Die Rückhaltefläche wird naturnah gestaltet. Prägante Bäume des ehemaligen Parkplatzes Leimgrubenweg werden weitgehend erhalten und in die Gestaltung der Parkanlage integriert.

Eine Stadtallee mit großkronigen Bäumen begleitet den Leimgrubenweg und überstellt mit einer weiteren Baumreihe die Stellplatzanlage der Psychiatrischen Klinik. Im verkehrsberuhigten Bereich wird eine Baumreihe bis zum Quartiersplatz fortgeführt, der Platz ist von Bäumen gefasst.

Im Norden des Gebiets ist eine ca. 0,2 ha große öffentliche Grünfläche für einen Quartiersspielplatz ausgewiesen. Die vorhandenen drei Birken und der Gehölzbestand an der Böschung im Osten sollen als Bestandteil des Spielplatzes erhalten werden. Die vormals geplante öffentliche Grünfläche zwischen der Nord- und Südbebauung wird zugunsten der Baulanderweiterung weitgehend privatisiert.

Die an die öffentlichen Grünflächen und Wege anschließenden privaten Freiflächen sollen den offenen Charakter des Landschaftsraumes fortführen und eine aufgelockerte Bepflanzung aufweisen. Dazu sind auf den privaten Grundstücken als Einfriedung niedere Heckenstrukturen und je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zur Pflanzung vorgesehen. Die Dächer der Neubauten werden extensiv begrünt. Als klimaaktive Flächen halten sie Regenwasser zurück und tragen durch Verdunstung zur Kühlung bei.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ergänzung bestehender Netze über angrenzende Verkehrsflächen. Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das Niederschlagswasser wird über die Retentionsfläche am Leimgrubenweg zeitlich verzögert dem Örlinger Bach zugeleitet. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet.

Zur Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das Netz der Fernwärme Ulm vorgesehen. Der vorhandene Notbrunnen in der öffentlichen Grünfläche am Leimgrubenweg wird erhalten.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen werden auf privaten Grundstücken Leitungsrechte eingetragen.

Die Einbeziehung eines Streifens aus dem Wohngebiet nördlich der ehemaligen Chirurgie erfolgt, um eine Entwässerung der Nordbebauung im Freigefälle zu ermöglichen. Der Streifen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm belegt.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet für die Psychiatrische Klinik, Grünflächen und Verkehrsflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgung des Gebiets festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzungen wird gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt. Nutzungen, die mit dem Ziel einer hochwertigen Wohnbebauung bzw. Büro- und Wohnnutzung im Gebiet nicht in Einklang stehen, werden ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind deshalb neben Wohngebäuden nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig. Die weiteren gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den Wohncharakter stören würden.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO auf das Erdgeschoss beschränkt, um die in darüber liegenden Geschossen vorgesehenen Nutzungen nicht zu stören. Die weiteren gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die Stellplatzanlage der Psychiatrischen Klinik wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Psychiatrische Klinik festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Um die städtebaulich gewünschte Verdichtung zu erreichen, wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Durch die festgelegten Mindestabstände der Gebäude, den Hausgruppen zugeordnete private Freiräume, bzw. angrenzende öffentliche Grünflächen, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung gewährleistet. Die Anforderungen des vorsorgenden Brandschutzes werden erfüllt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine 4-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss, bei zwei Gebäuden mit zusätzlichem Hanggeschoss, mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Ausnahme können in begründeten Einzelfällen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Im Mischgebiet ist eine 5- bis 6-geschossige Bebauung mit einer zulässigen GRZ von 0,6 vorgesehen.

Um die Zahl oberirdischer Stellplätze möglichst gering zu halten, ist für die Errichtung von Tiefgaragen eine GRZ bis 0,8 zulässig. Um eine hohe Freiraum- und Wohnqualität zu erreichen, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über NN festgesetzt und wird am höchsten Punkt des Gebäudes (Attika bzw. Brüstung) gemessen. Für technisch notwendige Aufbauten wie Aufzugsschächte und Fluchttreppen sind flächenmäßig begrenzte Ausnahmen und gestalterische Vorgaben vorgesehen. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung kann im Einzelnen den Gebäude- / Geländeschnitten entnommen werden.

6.3 Bauweise

Um die städtebaulich gewünschte verdichtete Bebauung zu erreichen, werden die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen reduziert und eine abweichende Bauweise (a_1) festgesetzt. Die verringerten Abstandsflächen sind entsprechend den im Plan eingetragenen Baugrenzen zulässig. Im WA sind innerhalb der Baufenster als Mindestabstand zweier Gebäude 8,0 m als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Durch die u-förmigen Gebäudestellungen im WA entstehen innerhalb der Hausgruppen größere zusammenhängende Freiräume, so dass eine natürliche Belichtung und Belüftung und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Im MI ist außerdem eine abweichende Bauweise (a_2) vorgesehen, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen.

Zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 2605 (Heidenheimer Straße 59) werden die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen eingehalten. Im Nordwesten grenzt eine private Grünfläche im Eigentum der Stadt Ulm an, zu der eine verringerte Abstandsfläche entsprechend der im Plan eingetragenen Baugrenze vorgesehen ist.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer hohen Freiraum- und Wohnqualität werden für die Tiefen der Abstandsflächen, die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Regelungen zu den reduzierten Abstandsflächen sind unter 6.3 erläutert.

Die Festsetzung der Dachform als begrüntes Flachdach mit Beschränkung der Größe und gestalterischen Integration technisch notwendiger Dachaufbauten wird im Hinblick auf die klimaökologischen Vorteile des begrünten Dachs und die Einsehbarkeit durch Oberlieger getroffen.

Durch niedrige Einfriedungen mit geschnittenen Hecken zu öffentlichen Grünflächen und Wegen soll der Freiraum zusammenhängend erlebbar werden. Bei Hecken, die innerhalb von Flächen mit Leitungsrechten liegen, sind notwendige Aufgrabungen mit Beseitigung der Hecke entschädigungslos zu dulden.

Werbeanlagen sind auf die Stätte der Leistung sowie in Art und Größe beschränkt.

7 Umweltschutz

7.1 Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich besonders geschützten Biotope ausgewiesen. Natura 2000-Gebiete sind nicht tangiert.

7.2 Denkmalschutz

Der Jugendstilbau des ehemaligen Hauptgebäudes des Klinikums ist als Kulturdenkmal (Baudenkmal) eingetragen. Er liegt topographisch exponiert auf einem Plateau. Im Süden grenzt ein größerer Freiraum an, im Westen eine mit Gehölzen bewachsene steile Böschung.

Der westlich angrenzende Bereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und die Gehölzkulisse erhalten. Die städtebaulich markante Erscheinung des Baudenkmals wird durch die Gebäudehöhen der benachbarten neuen Bebauung berücksichtigt und ordnet sich dem Baudenkmal deutlich unter.

7.3 Baugrund / Altlasten

Der Baugrund ist möglicherweise stark setzungsfähig und in Hanglagen / Einschnitten rutschungsgefährdet. Deshalb werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Im Westen befindet sich die Ablagerung Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232). Sie umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha, etwa ein Viertel liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist als Bau- und Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die orientierende Untersuchung (Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, 2013) ergibt für die relevanten Wirkungspfade folgende Bewertungen:

- Wirkungspfad Boden-Mensch/Park- und Freizeitanlagen, Kinderspielflächen:

Handlungsbedarf B / Entsorgungsrelevanz.

Für Hausgärten und Grünflächen ist ein Auftrag kulturfähigen Bodens erforderlich. Der Bodenauftrag ist mit einem Geotextil von vorhandenen Bodenhorizonten zu trennen.

Das Bodenmaterial muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzungsart „Kinderspielflächen“ einhalten. In Abhängigkeit der vorgesehenen späteren Nutzung sind dabei folgende Mächtigkeiten einzuhalten:

- Wohngebiet / Kinderspielfläche: mind. 0,35 m
- Grünland (Wiese): mind. 0,3 m
- Nutzgärten mind. 0,6 m.

- Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Handlungsbedarf B / Neubewertung bei Änderung der Exposition.

Im Ablagerungsgut sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Schwermetalle und PAK überschritten, teilweise liegen auch erhöhte Cyanid- und MKW-Gehalte vor. Im Sickerwasser von Bereichen mit Beimengungen von Asche- und Brandschutt wurden erhöhte Konzentrationen der Parameter Kupfer, Zink, MKW und PAK nachgewiesen. Die durchgeführte Sickerwasserprognose zeigt jedoch, dass für den tieferen Grundwasserleiter keine Prüfwertüberschreitungen zu erwarten sind. Nach starken Niederschlägen wurde eine zeitweilige Wasserführung innerhalb der Auffüllung sowie erhöhte PAK- und MKW-Gehalte in abstromig gelegenen Messstellen festgestellt. Diese Wässer wurden nicht als Grundwasser im engeren Sinne bewertet.

- Deponiegas- und Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Gasgefahr oder Gefährdung von Mensch oder Grundwasser. Bei Aushubarbeiten können durch punktuell erhöhte Schwefelwasserstoff-Konzentrationen gesundheitlich unbedenkliche Geruchsbelästigungen auftreten.

Bei Umsetzung der Planung sind folgende Sicherungsmaßnahmen auch bei vollständiger Entnahme der Altablagerung im Bereich der geplanten Bauflächen zu beachten:

- Oberboden- / Bodenauftrag durch Geotextil von Ablagerungshorizonten trennen.
- Auftrag von physikalisch und chemisch geeignetem, durchwurzelungs- bzw. kulturfähigem Oberboden im Sinne von § 12 Bundesbodenschutzverordnung / DIN 19731.
- Niederschlagswasser nicht auf dem Auffüllkörper versickern
- Zustrom von Hangzugwasser in den Auffüllkörper minimieren. Eine Hangdrainage wird empfohlen.
- längerfristiger oder dauerhafter Einstau des Auffüllkörpers verhindern.
- drainierende Wirkung der vorhandenen Verdolung Örlinger Bach erhalten.
- Bei Erdarbeiten im Bereich der Auffüllung anfallendes Niederschlags-, Grund- und Sickerwasser aus Baugruben abpumpen und im Schmutzwasserkanal zur Kläranlage ableiten, ggf. in einer Reinigungsanlage behandeln.
- Entsorgungsmehrkosten aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte (Zuordnungsklassen bis > Z 2).

Die vorgesehenen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Am Leimgrubenweg ist auf Flurstück 954/2 der Altlastenstandort AS Leimgrubenweg 21 (Objekt-Nr. 03101) vorhanden, der mit Handlungsbedarf B / Entsorgungsrelevanz bewertet wurde. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist mit einem Mehraufwand für gutachterliche Begleitung und Entsorgung belasteter Böden zu rechnen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind mit der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise auf weitere Auffüllungen oder Bodenbelastungen liegen nicht vor.

7.4 Immissionen

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.

Die schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Safranberg-Leimgrubenweg (Ingenieurbüro Loos & Partner, 2017) erfolgte unter Berücksichtigung einer an der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart vorgesehenen 177 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand. Die Berechnung zeigt, dass im Westteil die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum leicht um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Im Mischgebiet im Nahbereich zur Heidenheimer Straße treten tags und nachts hohe Belastungen aus Straßenverkehrslärm auf. Da aktive Schallschutzmaßnahmen hier aus städtebaulichen Erwägungen ausscheiden, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden für die jeweils lauteste Etage des Gebäudes berechnet. Die Gebäude im Wohngebiet und der westliche Teil des Mischgebiets liegen in den Lärmpegelbereichen II und III. Für Wohnbereiche in diesen

Gebäuden müssen die Gebäudefassaden gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 vom Juli 2016 ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 bzw. 35 dB(A) aufweisen. In Aufenthaltsräumen mit 100% Fensteranteil der Außenwand muss die schalltechnische Qualität der Fenster Schallschutzklasse 2 bzw. 3 entsprechen. Dies entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Die Gebäude im östlichen Teil des Mischgebiets liegen in Lärmpegelbereich IV, die südöstliche Fassade parallel der Heidenheimer Straße in Lärmpegelbereich V. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. sind Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 40 bzw. 45 dB(A) vorzusehen. Bei Büroräumen erniedrigt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile auf 30 bzw. 35 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel der einzelnen Gebäudefassaden sind detailliert in den Gebäudelärmkarten der „Schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan Safranberg-Leimgrubenweg“ (Ingenieurbüro Loos & Partner, 2017) dargestellt.

Bei der Grundrissgestaltung ist zu berücksichtigen, dass Schlafräume und Kinderzimmer möglichst zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden. Wo dies nicht möglich ist, sind Fenster mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen.

7.5 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit, zwischen 01.10. und 28.02. berücksichtigt, so dass eine Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden wird. Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse an Bäumen im Umfeld angebracht, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

8 Flächenbilanz

| | | |
|--------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche | 4,20 ha | 100,0 % |
| Bruttobauland | 1,64 ha | 39,1 % |
| Privatfläche Psychiatrie | 0,21 ha | 5,0 % |
| Verkehrsflächen | 0,89 ha | 23,8 % |
| öffentliche Grünflächen | 1,35 ha | 32,1 % |

9 Kosten

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

Teil B: Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan „Safranberg – Leimgrubenweg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, das Verfahren wird nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Nachweis des Ausgleichs der Eingriffe sind hierbei nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren wird im folgenden dargestellt.

1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Safranberg – Leimgrubenweg“ umfasst eine ca. 4,2 ha große Fläche des seit 2014 rechtsgültigen Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ und ändert ihn in diesem Bereich. Die öffentlichen Grünflächen werden zugunsten der Baulandflächen reduziert und die Bebauung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nachverdichtet.

Die Erschließung erfolgt nun über den Leimgrubenweg in seiner bestehenden Trasse. Er wird als Stichstraße zum Wohngebiet verlängert und endet in einem Wendepunkt. Besucherparkplätze sind im Eingangsbereich des Wohngebiets und am Mischgebiet geplant.

Im Allgemeinen Wohngebiet erhöhen sich die Geschossflächen von ca. 9.000 m² auf ca. 15.000 m². Im Mischgebiet ist anstelle des Einzelhandelsmarkts mit aufgesetzten Büro- und Wohngebäuden eine 5-6-geschossige Bebauung vorgesehen, die Geschossflächen erhöhen sich von ca. 5.000 m² auf ca. 15.000 m².

Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Mit der Nachverdichtung wird zum einen dem städtebaulichen Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und zum anderen der großen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und Büroflächen entsprochen.

Grünordnung

Der südlich des Leimgrubenwegs gelegene Grünzug bleibt in seiner Funktion als Frischluftzufuhr erhalten und dient weiterhin der Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet. Die Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und integriert den naturnah gestalteten Retentionsraum. Erhaltenswerte Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der nördlichen und südlichen Wohnbebauung ist zurückgenommen auf einen Quartierspielplatz westlich des Jugendstilbaus. Der Gehölzbestand an der steilen Böschung westlich des Jugendstilbaus kann in die Gestaltung des Kinderspielplatzes integriert und weitgehend erhalten werden. Die westlich gelegenen Gehölze entfallen im Zuge der Baulanderweiterung.

Zur Sicherung eines qualitativ vollen Freiraums ist die Parkierung überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen. Auf privaten Grundstücken werden Festsetzungen zur Begrünung und entlang von öffentlichen Wegen und Grünflächen zur Einfriedung getroffen.

Die besondere ökologische Qualität des Gebiets und die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsraum Örlinger Tal finden durch einen weiterhin hohen Freiflächenanteil besondere Berücksichtigung.

Die grünordnerischen Zielsetzungen sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellt.

2 Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geänderten Planung ist die Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ als Ausgangszustand zugrunde zu legen.



Bebauungsplan 123/7 „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“

Der Bebauungsplan 123/7 setzt ein Wohngebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest.

2.1 Landschaft und Erholung

Die großzügige öffentliche Grünfläche zwischen Leimgrubenweg und Stuttgarter Straße bleibt in leicht veränderter Form erhalten. Darin verläuft eine barrierefreie Geh- und Radwegverbindung vom Örlinger Tal zur Heidenheimer Straße. Eine weitere barrierefreie Wegeverbindung wird von Südwesten durch das Wohngebiet nach Nordosten geschaffen und ersetzt die Treppenanlage zur nördlichen Bebauung.

Die große öffentliche Grünfläche zwischen der südlichen und nördlichen Bebauung wird großteils in Bauland mit privaten Gärten umgewandelt. Dem markanten Jugendstilbau des ehemaligen Klinikums bleibt im Westen eine öffentliche Grünfläche

zugeordnet, die als Quartiersspielplatz dient. Die landschaftlich exponierte Lage wird durch die Höhenentwicklung der Gebäude und die Erhaltung der Gehölzkulisse im Westen berücksichtigt.

Die Heidenheimer Straße wird durch eine 5-6 geschossige Bebauung urban geprägt. Die Allee am Leimgrubenweg wird bis an die Heidenheimer Straße geführt. Im Wohngebiet prägen eine Baumreihe und baumüberstellte Plätze den Straßenraum, der zugleich als Aufenthalts- und Begegnungsraum dient. Die u-förmige Gebäudeanordnung schafft größere zusammenhängende, private Freiräume. Zur Durchgrünung des Baugebiets sind Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen vorgesehen.

Die Auswirkungen auf Landschaft und Erholung werden als nicht erheblich beurteilt.

2.2 Boden

Gegenüber bisherigem Planungsrecht reduziert sich der Anteil öffentlicher Grünflächen zugunsten der Bauflächen. Das Wohngebiet im Südwesten wird um ca. 2.700 m² erweitert, das Mischgebiet um ca. 300 m². Die zulässige Grundfläche GRZ 0,4 im WA und GRZ 0,6 im MI bleiben unverändert. Durch die Nachverdichtung erhöht sich die überbaubare Fläche um ca. 1.300 m².

Überwiegend werden anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs (Wertstufe 1 - geringe Leistungsfähigkeit nach Heft 23 „Bewertung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, LUBW 2010) beansprucht. Im Bereich der westlichen Grünfläche werden kleinflächig Pararendzina-Böden hoher Leistungsfähigkeit (Wertstufe 2,66) überbaut, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe zerstört werden.

Bezüglich der im Geltungsbereich befindlichen Altablagerung Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232) und des Altstandorts Leimgrubenweg 21 (Objekt-Nr. 03101) ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen. Die Bewertungen und erforderliche Maßnahmen sind in Teil A: Kapitel 7.3 der Begründung dargestellt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen sind Maßnahmen wie extensive Dachbegrünung mit 10 cm Substrat, Überdeckung von Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm mächtigen Substratschicht und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze außerhalb der Altablagerung vorgesehen.

Die Auswirkungen auf den Boden werden, da die Nachverdichtung überwiegend vorbelastete Böden betrifft, als nicht erheblich beurteilt.

2.3 Wasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet, Niederschlagswasser in einer eigenen Kanalisation gesammelt. Soweit Hangwasser oberhalb der Altablagerung in Drainagen aufgenommen werden muss, kann dieses unbelastete Wasser ebenfalls in die Regenkanalisation eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal tritt in der Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs aus, um das Niederschlagswasser in einem offenen Graben zur Retentionsfläche zu leiten. In der naturnah gestalteten Retentionsfläche wird das Niederschlagswasser versickert bzw. zurückgehalten und verzögert dem Örlinger Bach zugeleitet.

Für das nördliche Bebauungsband werden zusätzlich Abwasserleitungen in dem neu geplanten west-ost-verlaufenden Geh- und Radweg und östlich weiterführend oberhalb der Stützmauer des Jugendstilbaus vorgesehen, um eine wirtschaftliche Entwässerung im Freigefälle zu ermöglichen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushalts und der kleinklimatischen Verhältnisse werden unterbaute Flächen mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm intensiv begrünt, Flachdächer extensiv begrünt und Stellplätze (außerhalb der Altablagerung) wasserdurchlässig befestigt.

Die Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt werden als nicht erheblich beurteilt.

2.4 Klima / Luft

Das Örlinger Tal ist eine lokal bedeutende Ventilationsbahn, die die Ulmer Oststadt und die Innenstadt mit Frischluft versorgt und überwärmte, belastete Luft abführt. Der Kaltluftabfluss wird durch die in Dammlage das Tal querende Bahnlinie Ulm-Stuttgart behindert.

Angesichts der zunehmenden Zahl tropischer Nächte und der damit einhergehenden gesundheitlichen Belastungen sind stadtklimatische Anpassungsmaßnahmen wie eine vernetzte Grünflächeninfrastruktur von hoher Bedeutung. Grünflächen fördern durch Verdunstungskühle die nächtliche Abkühlung und den Luftaustausch. Bäume tragen durch Schattenwurf und Verdunstung zur Abkühlung und durch Staubbindung zur Regeneration der Luft bei.

Gegenüber bisherigem Planungsrecht reduziert sich der Anteil öffentlicher Grünflächen zugunsten der Bauflächen. Die überbaubare Fläche vergrößert sich um ca. 1.300 m². Die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen sowie die Baum-Überstellung von Stellplätzen bleiben bestehen. Die Allee am Leimgrubenweg wird bis zur Heidenheimer Straße verlängert, Stichstraße und Quartiersplatz im Wohngebiet werden mit Bäumen gestaltet. Die große öffentliche Grünfläche südlich des Leimgrubenwegs bleibt als Parkanlage und Retentionsraum erhalten. Eine weitere größere Freifläche entsteht zwischen der südwestlichen und nördlichen Bebauung aus privaten, teils auf Tiefgaragen gelegenen Gärten und der öffentlichen Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz der FUG, zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität sollen Car-Sharing-Stellplätze und Strom-Tankstellen angeboten werden.

Die Auswirkungen auf die klimaökologischen Verhältnisse werden als nicht erheblich beurteilt.

2.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenüber der Bestandssituation nach rechtsgültigem Bebauungsplan „Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg“ werden öffentliche Grünflächen zugunsten weiterer Bauflächen reduziert. Die rund 6 ha umfassende öffentliche Grünfläche westlich des Jugendstilbaus wird auf einen rund 1,7 ha großen Quartiersspielplatz reduziert und im übrigen als Wohngebiet ausgewiesen. Dadurch gehen extensive Wiesen, Obstbäume mit zahlreichen Höhlen und ein Gebüsch verloren. Drei Birken und der Gehölzbestand

an der Böschung zum Jugendstilbau werden erhalten und in die Gestaltung der Spielfläche einbezogen.

Die öffentliche Grünfläche zwischen Leimgrubenweg und Stuttgarter Straße / Örlinger-Tal-Weg bleibt als Parkanlage mit artenreichen extensiven Wiesen, Gehölzen und integriertem Retentionsraum für Niederschlagswasser ausgewiesen. Die Retentionsfläche wird naturnah gestaltet. Die Zuleitung des Regenwassers ist über einen offenen Graben vorgesehen. Erhaltenswerter Baumbestand ist zur Erhaltung festgesetzt.

Der Straßenraum und die Stellplatzanlage der Psychiatrischen Klinik werden mit Bäumen gestaltet, weitere Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen sind in den Baugebieten vorgesehen.

Das Plangebiet stellt durch einen weiterhin hohen Anteil öffentlicher Parkanlagen und privaten Grünflächen einen für siedlungstypische Tierarten geeigneten Lebensraum dar. Gefährdete Brutvogelarten wurden bei der faunistischen Erhebung (Bio-Büro Schreiber, 2017) nicht festgestellt.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch Gehölzrodung außerhalb der Brutzeiten, zwischen 01.10. und 28.02. berücksichtigt, so dass eine Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden wird. Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse an Bäumen im Umfeld angebracht, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Hinweis: Gemäß Festsetzung 1.11.1 im Bebauungsplan 123/37 „ehemaliges Klinikum Safranberg“ sind im Bereich des Örlingertalwegs 5 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen als Ersatz für Spaltenquartierverluste an Abbruchgebäuden.

Die Verbesserung des Biotopverbunds wird durch Anlage einer größeren Grünfläche am Leimgrubenweg beibehalten.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden als nicht erheblich beurteilt.