



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.02.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.03.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 062/19

Betreff: Bebauungsplan "Eichengrund 47"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan-Vorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichengrund 47" innerhalb des im Plan vom 08.02.2019 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

i. V. Rimmele

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Wohngebietes "Am Eichenplatz". Das Grundstück selbst ist derzeit mit dem Baukörper der Eichengrund-Grundschule bebaut, welcher sich in zwei Gebäudeteile gliedert. Der nördliche Teilbereich ist eingeschossig und mit einem Flachdach ausgebildet. Der südliche Gebäudeteil ist mit zwei Vollgeschossen mit Flachdach bebaut. Verbunden sind die beiden Gebäudeteile mit einem eingeschossigen Zwischenbau.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Eichengrund.

Unmittelbar nördlich an das Baugrundstück grenzen Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung sowie nordöstlich eine 3-geschossige Wohnbebauung ebenfalls mit Flachdachausbildung an. Im Osten besteht ein intensiver Bewuchs mit Bäumen. Im Süden befinden sich 3 locker bebaute Einzelhausgrundstücke mit 1 bis 2 Vollgeschossen und geneigten Dächern (Satteldächer, Pultdächer). Unmittelbar westlich grenzt die Verkehrsfläche der Straße Eichengrund mit deren Wendebereich sowie weiter westlich eine eingeschossige Bebauung mit Bungalow-Häusern an.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich die Wohnbebauung des Gebietes "Am Eichenhang".

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über die Straße Eichenhang bis zum südlichen Ende der Straße Eichengrund. Die Straße Eichengrund mündet im Bereich des Baugrundstücks in einen Wendehammer mit einem Radius von ca. 10,0 m.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um das Baugrundstück bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion erhalten und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Zur fußläufigen Anbindung der geplanten Grundschule sowie der Kindertagesstätte besteht neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zusätzlich aus Richtung Norden kommend eine Fußwegeverbindung von der Straße Eichengrund aus.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

1.3. Infrastrukturversorgung

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

1.4. Neubebauung

Durch die Neubebauung soll das bestehende Angebot an Betreuungsplätzen für Kinder erweitert werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 997/1 und weist eine Größe von ca. 7.351 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Stadt Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

- a) Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:
- b) - Plan Nr. 130 / 03 gen. durch Reg. Präs. Tübingen vom 07.08.1964 Nr. 2206 - 140
- c) - Plan Nr. 130 / 05 gen. durch Reg. Präs. Nordwürtt. am 04.10.1965 Nr. 2206 - 140

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.351 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule "Eichengrund" plant die Stadt Ulm im rückwertigen Teil des Grundstücks einen Neubau für eine Grundschule sowie einen Kindergarten.

Zur Neugestaltung des Gebäudes ist angedacht, im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Gebäudehöhen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Baugrundstückes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

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

6.2. Geplante Neugestaltung

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule Eichenhang ist im rückwertigen Teil des Grundstückes entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Neubau für eine Grundschule sowie einen 4- gruppigen Kindergarten geplant. Angedacht ist hierbei ein 3-

geschossiger Baukörper mit einem zurückgesetzten 4. Obergeschoss als Staffelgeschoss. Die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung (insbesondere zur nordwestlich angrenzenden Zeilenbebauung) werden über den Bebauungsplan dabei so festgelegt, dass eine ausreichende Besonnung und Belichtung der nördlich angrenzenden Wohnungen nach wie vor gegeben ist. Der auf dem Grundstück bestehende Baukörper soll nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden. Insgesamt ist eine Brutto-Grundfläche von ca. 3.900 m² sowie zusätzlich die notwendigen Außenspielbereiche mit insgesamt ca. 1.650 m² vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze (9 PKW-Stellplätze sowie 95 Fahrradstellplätze, Berechnung nach VwV-Stellplätze) werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Zur Neugestaltung des Gebäudes ist vorgesehen, im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Der Bebauungsplan soll hierbei im Hinblick auf die Lage des Gebäudes sowie die geplanten Gebäudehöhe den städtebaulichen Rahmen liefern.

6.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. In einer ersten Begehung sind im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. direkt angrenzend Vorkommen von gebäude- und gehölbewohnenden Vögeln und Fledermäusen zu erwarten. Ferner ist das Vorkommen der Haselmaus im Bereich der Waldflächen nicht ausgeschlossen. Die Tierarten werden im Jahr 2019 von Frühjahr bis Spätsommer untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen werden Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen formuliert und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4. Bebauungsplan

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage einer Vorüberlegung zur Bebauung des Grundstücks entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.351 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Fläche für Gemeindedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,7
Maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) von 17,50 m über dem natürlich anstehenden Gelände
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 m
- Dachform: Flachdach (FD)
- Stellplätze: Die für die Neubaukonzeption baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

a)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.