

Planbereich	Plan Nr.
130	22

Stadt Ulm Stadtteil Böfingen

Bebauungsplan "Eichengrund 47"

Begründung

Ulm, 25.06.2019

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Gemeinbedarfsfläche – Schule" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eichengrund 47" wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule "Eichengrund" plant die Stadt Ulm im rückwärtigen 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 Neubausvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Plan Nr. 130 / 03 gen. durch Reg. Präs. Tübingen vom 07.08.1964 Nr. 2206 – 140 und Plan Nr. 130 / 05 gen. durch Reg. Präs. Nordwürtt. am 04.10.1965 Nr. 2206 – 140. Diese werden in den jeweils überlagerten Teilbereichen außer Kraft gesetzt.

3. Angaben zum Bestand

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 einem Flachdach bebaut. Verbunden sind die beiden Gebäudeteile mit einem eingeschossigen Zwischenbau.

Östlich an das bestehende Schulgrundstück grenzt eine Waldfläche an, welche aufgrund des notwendigen Waldabstandes von 30,0 m gerodet werden muss. Die gerodete Fläche muss über eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle ausgeglichen werden.

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 Eichengang".

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nr. 997/1 und 996/16. Er hat eine Größe von ca. 9.149 m². Das Baugrundstück weist hierbei eine Größe von ca. 7.351 m² auf, der Flächenanteil der privaten Grünfläche liegt bei ca. 1.789 m².

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule Eichenhang ist im rückwärtigen 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 sind 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.

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. 9.149 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

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

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung wird im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Nutzung sowie dem örtlichen Bedarf der Stadt Ulm an Betreuungsplätzen getroffen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die im Plangebiet vorgesehene Grundschule / Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Einrichtungen sowie der Freianlagen planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,7 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils möglichen Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als relative Höhe festgelegt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist auf 17,50 m festgesetzt. Im Bereich zur nordwestlich angrenzenden Nachbarbebauung wird die maximal zulässige Höhe auf 14,00 m reduziert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist das jeweils talseitig gelegene Gelände, gemessen in der Mittelachse des Gebäudes.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Im Bereich zur nördlich angrenzenden Bebauung (Eichengrund 23) wurde mit der Baugrenze ein Abstand von 14,0 m eingehalten, um eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Wohnungen gewährleisten zu können.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über die Straße Eichengang bis zum südlichen Ende der Straße Eichengrund. Die Straße Eichengrund mündet im Bereich des Baugrundstückes in einem 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 Fußwegverbindung von der Straße Eichengrund aus.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriff in Waldflächen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 9.149 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Östlich angrenzend an das bestehende Schulgrundstück befindet sich eine Waldfläche, welche aufgrund des notwendigen Waldabstandes von 30,0 m zu einer privaten Grünfläche umzuwidmen und an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist. Auf dem betreffenden Teilstück sollen die Bäume weitgehend erhalten, allerdings im Hinblick auf die Verkehrssicherung und auf ihre jeweilige Standsicherheit überprüft werden. Ggf. müssen einzelne Bäume entfernt werden. Dies wäre allerdings auch unabhängig von der geplanten Entwicklung erforderlich, da direkt angrenzend an die Waldfläche der bestehende Schulhof angrenzt.

Somit ist zusätzlich zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens eine Waldumwandlung erforderlich. Der Antrag zur Waldumwandlung wird parallel zum Verfahren von der Stadt Ulm gestellt.

6.7 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. In einer ersten Begehung ist im Geltungsbereich des Vorhabens sowie der angrenzenden Waldfläche sind Vorkommen von gebäude- und gehölbewohnten 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.

6.8 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.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung und für Einfriedigungen **definiert**.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 9.149 m ² (100,0 %)
davon: Fläche für Gemeinbedarf	ca. 7.351 m ² (80,3 %)
Private Grünfläche	ca. 1.789 m ² (9,7 %)