

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 Grundschule Eichenplatz 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, § 3 Abs. 1 u. 2, § 4 Abs. 1 u. 2, § 12 und § 13a 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 Teilbereiche der Flurstücke Nr. 997/1 und 996/16. Er hat eine Größe von ca. 9.149 m².

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Stadt Ulm.

4. **Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Plan Nr. 130 / 03 gen. durch Reg. Präs. Tübingen vom 07.08.1964 Nr. 2206 - 140
- 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. 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. **Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 19.03.2019.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 23.03.2019.

- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019.
- d) Auslegungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 16.07.2019.
- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 20.07.2019.
- f) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule "Eichenplatz" 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 Neubaufvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

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

7.2. Geplante Neugestaltung

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.

7.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Demnach sind im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. direkt angrenzend Vorkommen von größtenteils gehölbewohnenden Vögeln und von verschiedenen Fledermausarten festgestellt worden. Ferner wird ein Vorkommen der Haselmaus angenommen. Die dafür formulierten Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4. Weiteres Vorgehen bei der Gebäudeplanung / Voraussichtliche Zeitschiene

Der zeitliche Ablauf für die Planung des neuen Schulgebäudes sieht die Vorbereitung und die Durchführung des Architektenwettbewerbs im Jahr 2020 vor (die Sitzung des Preisgerichts findet im I Quartal 2021 statt).

Die Entwurfsplanung soll bis Juli 2021 abgeschlossen werden, die Ausführungsplanung und die Erstellung sowie die Bepreisung der LVs (60-70%) erfolgt bis Ende des Jahres 2021.

Der Baubeschluss ist somit auf das 1. Quartal 2022 terminiert, die Veröffentlichung des ersten Ausschreibungspakets (60%-70%) für den Frühjahr 2022, der Baubeginn vor Ort auf den Sommer 2022.

Die Bauzeit beträgt inkl. Inbetriebnahme ca. 2 Jahre (bauliche Fertigstellung 2. Quartal 2024, im Anschluss Inbetriebnahme und Übergabe an die Nutzende Verwaltung), so dass das Schuljahr 2024 (September) in neuen Räumlichkeiten starten kann.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit beinhalten zum größten Teil die Thematik der Straße Eichengrund. Diese sei bereits jetzt durch die Schule verkehrlich überlastet und von ihrer Breite nicht für den kommenden Baustellenverkehr ausgelegt. Die Garagenvorplätze seien zudem zeitweise durch „Elterntaxis“ blockiert. Die Einwender möchten daher eine andere Erschließungsalternative des Plangebietes.

8.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung

Die Stellungnahmen der FUG, des Regierungspräsidiums Freiburg und des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis sind nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen am Bebauungsplan.

Die EBU weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der bestehende Containerstandort auf der Wendepalte erhalten bleiben muss.

Die SUB/V fordert die Erstellung und Vorlage eines Fachbeitrags Artenschutz und die Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Regierungspräsidium Tübingen fordert in seiner Stellungnahme die Erstellung einer Alternativenprüfung und weist darauf hin, dass die Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Im Nachgang an die Stellungnahme wurde der Sachverhalt, insbesondere die artenschutzrechtliche Prüfung, mit SUB/V sowie dem RP Tübingen/RP Freiburg abgestimmt, woraufhin der Waldumwandlung im Nachgang zugestimmt wurde.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sind keine Änderungen am Bebauungsplan erforderlich. Es besteht somit kein erneuter materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

9. Beschlussfassung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.2020 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 02.03.2020 hierzu festgelegt werden.