

Planbereich	Plan Nr.
200	65

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Bebauungsplan

Ehmannstraße - Fröbelstraße

Entwurf

Begründung

Ulm, 03.07.2014

Bearbeitung:

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

1. **Verfahrensablauf**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).

2. **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet (MI) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt.

3. **Angaben zum Bestand**

Auf dem Plangebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 8.000 m² befinden sich derzeit ein Kindergarten, das ehemals Gebäude der Volksbank, sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle und diverse Nebengebäuden.

4. **Anlass der Planung**

Mit Umzug der Volksbank von der Ehmannastraße in die neue Ortsmitte von Jungingen wird das ehemalige Grundstück der Volksbank für eine anderweitige Nutzung frei. Zusammen mit der östlich angrenzenden Hofstelle, die ebenfalls zur Auflassung und Veräußerung ansteht, bietet sich hier die einmalige Gelegenheit für eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers.

5. **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich, in dem die städtebauliche Neuordnung stattfinden soll, liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 200/30 und Nr. 200/16. Die angestrebte Neuordnung kann auf Grundlage der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Planung ist daher eine Neuordnung des Plangebiets im Sinne von § 13a, in Verbindung mit einer Zurückstellung von Vorhaben im Sinne von § 15 BauGB erforderlich.

6. **Planungsziel**

Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Neuordnung, sowie eine Bereinigung des Nutzungskonflikts zwischen bestehendem Kindergarten und künftiger Wohnbebauung.

6.1. **Städtebauliche Neuordnung**

Im Plangebiet soll ein neues Wohnquartier entstehen, das den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen mit einer, der Ortskernlage angemessenen Dichte und Architektur entspricht. Geplant ist ein größeres, zusammenhängendes Wohnquartier im Kontext zu Kirche und Kindergarten im alten Ortskern von Jungingen.

6.2. **Bestandssicherung**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Kindergartens und Schaffung angemessener Wohnverhältnisse für die direkt angrenzende Wohnbebauung ist eine Bereinigung des vorhandenen Nutzungskonflikts zwischen Kindergarten und der künftigen Wohnbebauung notwendig. Die Fläche des Kindergartens soll ihrer tatsächlichen Nutzungsart entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf mit einem, den unterschiedlichen Nutzungen angemessenen, größeren Grenzabstand zur neuen Wohnbebauung ausgewiesen werden.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB max. Grundfläche von 20 000 m² wird unterschritten. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan weist eine Größe von ca. 8.000 m² auf und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsvielfalt im alten Dorfkern von Jungingen wird für die geplante Wohnbebauung Mischgebiet (MD) und für den bestehenden Kindergarten Fläche für Gemeinbedarf (KIGA) festgesetzt.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist ein innerdörfliches Wohnquartier, das sich in Dichte und Körnung an der Struktur des alten Dorfkerns orientieren soll.

8. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich gelegene Ehmannastraße und die Fröbelstraße im Westen in deren gegenwärtigem Ausbauzustand. Eine zusätzliche fußläufige Erschließung ist über den nördlich gelegenen Unteren Brühl gegeben. Die innere Erschließung des Gebiets ist zu überprüfen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets ist über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen überwiegend vorhanden.

10. Aufhebung bestehender Pläne

Mit dem Bebauungsplan werden die bestehenden Bebauungspläne "Ehmannastraße - Fröbelstraße - Unterer Brühl" Plan Nr. 200/30 (in Kraft getreten am 15. Juli 1976) und "Ehmannastraße" Plan Nr. 200/16 (genehmigte Baulinien vom 1. Mai 1929) in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt.

11. Flächen- und Kostenangaben

11.1. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 8033 m².

11.2. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen keine Flächen für öffentliche Zwecke durch die Stadt Ulm erworben werden. Der Stadt entstehen durch den Bebauungsplan insofern keine Kosten.