

Planbereich	Plan Nr.
200	65

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Bebauungsplan

Ehmannstraße - Fröbelstraße

Entwurf

Begründung

Ulm, 31.03.2016

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

2. **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen (M) dar. Der Bebauungsplan setzt für die nun geplante Wohnbebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) und für die Kindergartennutzung mit Erweiterungsfläche (Gemeinbedarf) fest. 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 Nebengebäude.

4. **Anlass der Planung**

Mit Umzug der Volksbank von der Ehmmanstraße 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 in der gewünschten Art und Weise nicht realisiert werden. Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Planung ist daher eine Neuordnung des Gebiets 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. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt bislang für den Kindergarten, das Bankgebäude, sowie die Wohnbebauung einheitlich Mischgebiet (MI) fest. Die Fläche des Kindergartens soll künftig ihrer tatsächlichen Nutzungsart entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf, die geplante Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zwischen den beiden Nutzungsarten soll zudem über die Festsetzung von Baufenstern ein, den unterschiedlichen Nutzungen angemessen, größerer Grenzabstand entstehen.

7. Städtebauliches Gutachterverfahren

7.1. Mehrfachbeauftragung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren als Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Das Gutachten erfolgte im Zeitraum vom 06. Oktober bis 21. November 2014. Am Gutachten teilgenommen haben die Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Herr Fink, LH-Plan, Herr Heigle und Seidel Architekten, Herr Seidel. Ausgewählt wurde die Arbeit von Mühlich, Fink und Partner. Sie dient dem Bebauungsplan als Planungsgrundlage für die künftige Bebauung.

7.2. Planungskonzept

Der Entwurf sieht eine klassische Hofbebauung mit vier 2-geschossigen Baukörpern mit Kniestock und steil geneigtem Satteldach vor. Die einzelnen Baukörper sind windmühlenartig um einen kleinen Quartiersplatz angeordnet. Ein im Nordosten angefügter Querbau reagiert gezielt auf die spezielle örtliche Gegebenheit und nimmt gleichzeitig im Sinne eines dörflichen Erscheinungsbilds dem Entwurf seine Strenge.

Erschlossen wird das Gebiet mit Zufahrt von der Fröbelstraße aus über eine private Erschließungsstraße zwischen neu geplanter Wohnbebauung und Kindergartengrundstück. Durch das Tieferlegen der gleichzeitig als Tiefgaragenzufahrt dienenden Straße wird topografisch ein harmonischer Übergang zum tieferliegenden Kindergartengrundstück erzielt. Im Anschluss an die Tiefgaragenzufahrt sieht die Planung eine geringe Anzahl an privaten Stellplätzen vor. Ein weiteres Angebot an öffentlichen Parkplätzen befindet sich direkt an der Ehmannastraße, gegenüber der Kirche.

Ein inneres Fußwegesystem verbindet die einzelnen Hauszugänge miteinander und führt diese in zwei kleinen inneren Quartiersplätzen zusammen.

8. Inhalt des Bebauungsplans

8.1. 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. 7.500 m² auf und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsvielfalt im alten Dorfkern und der angestrebten Nutzungen wird für die geplante Wohnbebauung Allgemeines Wohngebiet (WA), für den bestehenden Kindergarten Fläche für Gemeinbedarf (KIGA) und für die geplante Erweiterung Fläche für Gemeinbedarf (ohne nähere Zweckbestimmung) festgesetzt.

8.3. Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist ein innerdörfliches Wohnquartier, das sich in Dichte und Körnung an der Struktur des alten Dorfkerns orientiert. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Kellerräumen, offenen und überdachten Stellplätzen (Carports) und Erschließungswegen bis max. 0,8 zugelassen wird. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 begrenzt. Insgesamt entspricht dies den Werten eines im Dorfkern gelegenen, zeitgemäßen Wohnquartiers mit angemessener Dichte.

9. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich gelegene Ehmmanstraße 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 erfolgt über eine private Erschließungsstraße mit Tiefgaragenzufahrt im Norden des Quartiers.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Erdgas und Trinkwasser, sowie die Möglichkeit des Anschlusses ans öffentliche Kanalnetz sind über die Ver- und Entsorgungseinrichtungen aus dem vorgelagerten Bestand gesichert. Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten.

11. Aufhebung bestehender Pläne

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

12. Flächen- und Kostenangaben

12.1. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 7553 m².

12.2. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes muss eine kleine Gehwegfläche zur Anpassung der Eigentumsverhältnisse an den, in der Örtlichkeit ausgebauten 2,0 m breiten Gehweg für öffentliche Zwecke durch die Stadt Ulm erworben werden. Darüber hinaus entstehen der Stadt durch den Bebauungsplan keine weiteren Kosten.