

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.06.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV – Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.07.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 223/19

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Eichengrund 47"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- |   |  |                     |
|---|--|---------------------|
| 1 | Übersichtsplan   | (Anlage 1)          |
| 1 | Entwurf Bebauungsplan  | (Anlage 2)          |
| 1 | Entwurf Textliche Festsetzungen  | (Anlage 3)          |
| 1 | Entwurf Begründung   | (Anlage 4)          |
| 1 | Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung | (Anlage 5.1 - 5.10) |
|   | - <b>nur elektronisch</b> -  |                     |
| 1 | Artenschutzfachlicher Zwischenbericht  | (Anlage 6)          |

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Eichengrund 47" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

---

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, § 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 weist eine Größe von ca. 9.149 m<sup>2</sup> auf.

Beide Grundstücke befinden 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 m<sup>2</sup> 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.

## **7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### **7.1. Private Stellungnahmen**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen vorgebracht.

Darin wurde im Wesentlichen auf artenschutzfachliche Belange hingewiesen, welche vom Artenschutzgutachter aufgegriffen wurden und bei der derzeit noch laufenden Kartierung entsprechend berücksichtigt werden.

### **7.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)**

Folgende 10 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Deutsche Telekom Technik GmbH

- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen der Leitungsträger (Telekom, FUG, SWU), des RP Freiburg, und des Polizeipräsidiums Ulm sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

Das Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung sowie SUB/V weisen in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich östlich des Baugrundstückes eine Waldfläche befindet, zu welcher ein Waldabstand von 30 m einzuhalten ist. Nach zwischenzeitlich durchgeführten Abstimmungsgesprächen wurde mit SUB/V und dem RP Tübingen vereinbart den Bereich des notwendigen Waldabstandes zu einer privaten Grünfläche umzuwidmen und an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Auf dem betreffenden Teilstück sollen die Bäume weitgehend erhalten, allerdings im Hinblick auf die Verkehrssicherung und auf ihre jeweilige Standsicherheit überprüft werden. Ggf. müssen dann einzelne Bäume entfernt werden. Dies wäre allerdings auch unabhängig von der geplanten Entwicklung erforderlich, da direkt angrenzend an die Waldfläche der bestehende Schulhof angrenzt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme auf das südlich gelegenen Fort-Albeck hin, sieht jedoch aufgrund des Abstandes sowie der topografischen Gegebenheiten keine Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Ergänzung des Geltungsbereichs um den notwendigen Waldabstand als private Grünfläche
- Ergänzung des Hinweises zur Denkmalpflege entsprechend der vom RP Stuttgart vorgeschlagenen Formulierung

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. 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. Ziel ist es, den Neubau ohne Interimsunterbringung der Schule zu errichten, was eine Realisierung im östlichen Grundstücksteil erfordert.

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.

## 8.2. 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 vorgegeben ist. Der auf dem Grundstück bestehende Baukörper soll nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden. Insgesamt sind eine Brutto-Grundfläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich die notwendigen Außenspielbereiche mit insgesamt ca. 1.650 m<sup>2</sup> 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.

## 8.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Demnach sind im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. direkt angrenzend Vorkommen von gebäude- und gehölbewohnenden Vögeln und Fledermäusen zu erwarten. Ferner ist das Vorkommen der Haselmaus 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.

## 9. **Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2019 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 25.06.2019 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.