

Planbereich	Plan Nr.
130	22

Stadt Ulm Stadtteil Böfingen

Bebauungsplan "**Eichengrund 47**"

Begründung

Ulm, 02.03.2020

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 "Eichenplatz" 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 Neubaufvorhabens 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 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 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 ausgelichtet werden muss. Die ausgelichtete 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 Eichenhang".

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. 1.798 m².

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule Eichenplatz ist im rückwärtigen Teil des Grundstückes entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Neubau für eine Grundschule sowie einen 4- gruppi- gen Kindergarten geplant. Angedacht ist hierbei ein 3-geschossiger Baukörper mit einem zurückgesetz- ten 4. Obergeschoss als Staffelgeschoss. Die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung (insbesonde- re zur nordwestlich angrenzenden Zeilenbebauung) werden über den Bebauungsplan dabei so festge- legt, 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 Neu- baus 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 Mehr- fachbeauftragung durchzuführen. Der Bebauungsplan soll hierbei im Hinblick auf die Lage des Gebäu- des sowie die geplanten Gebäudehöhe den städtebaulichen Rahmen liefern.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maß- nahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 9.149 m² erfüllt das Vorha- ben 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 / Kindertages- stätte einschließlich der erforderlichen Einrichtungen sowie der Freianlagen planungsrechtlich ermög- licht 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 Gebäudeober- kante 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 je- weils 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 Fußwegeverbindung 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, aufgrund des notwendigen Waldabstandes von 30,0 m ausgelichtet werden. Zudem sollen die Bäume im Hinblick auf die Verkehrssicherung und auf ihre jeweilige Standsicherheit überprüft 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 wurde zwischenzeitlich vom RB Tübingen/Freiburg positiv beschieden.

6.7 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz mit Stand vom 25.09.2019 erarbeitet. Die Untersuchungen haben ein durchschnittlich artenreiches Fledermausvorkommen mit Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Rauh- oder Weißrandfledermaus ergeben. Ferner konnten einige Aufnahmen die nur der Gattung der Mausohren (*Myotis*) oder der Gruppe der Nyctaloiden mit den in niedriger Frequenz rufenden Arten, zu denen auch der Abendsegler zählt, zugeordnet werden. Am 22. Juni wurde zudem noch eine Alpenfledermaus aufgezeichnet, deren Verbreitungsgebiet in Deutschland noch nicht geklärt ist.

Die vorhandenen Bäume bieten potentielle Quartiersmöglichkeiten in Baumhöhlen oder unter absteigender Rinde. Hinweise auf tradierte Quartiere (regelmäßige Ausflüge, Sozialrufe etc.) wurden nicht festgestellt, Tagesquartiere sind nicht auszuschließen. Im weiteren Umfeld (Wald Richtung Fort Albeck) wurden Winterquartierkästen festgestellt, die allerdings zu niedrig für eine Besiedlung hängen.

Des Weiteren ist ein hoher Anteil an gehölzbrütenden Vögeln festgestellt worden. Hervorzuheben ist das Vorkommen des stark gefährdeten Bluthänflings. Die Art wurde im Bereich des westlichen Baumbestandes mehrfach angetroffen.

Die Haselmaus wurde nicht festgestellt. Aufgrund eines schriftlichen Nachweises eines Anwohners wird aber von einem Vorkommen der Haselmaus ausgegangen.

Weitere Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von den Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.

Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind aktuell nicht notwendig.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldfreimachung

Fällung der Gehölze und Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.10 und Ende Februar. Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Fällung durch einen Baumkletterer zu untersuchen. Alternativ sind die relevanten Bäume behutsam umzulegen (Vollernter) und am Boden auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Erhalt Bäume, Ersatz Höhlen und Spalten

Weitergehender Erhalt der Bäume in der östlich geplanten Grünfläche. Sind im Zuge von notwendigen Fällungen (z.B. Verkehrs-, Standsicherheit) Höhlen und größere Spalten betroffen, sind diese durch entsprechende Ersatzquartiere (Nistkästen für Vögel, Quartierkästen für Fledermäuse) zu ersetzen.

Alternativ kann bereits vor den Fällungen pauschal das Höhlen- bzw. Quartiersangebot für Vögel und Fledermäuse durch Aufhängen von jeweils 5 Nistkästen für Vögel und 5 Quartierkästen für Fledermäuse verbessert werden.

V₃: Haselmaus

Aufgrund des Vorkommens der Haselmaus ist folgende Vermeidungskaskade zu beachten:

Ab 1. Oktober sind alle Gehölze sowie der gesamte krautige, oberirdische Bewuchs zu entfernen. Die Gehölzflächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, da sich dort möglicherweise Winterquartiere der Haselmaus befinden.

Ab April des nächsten Jahres, wenn die Tiere das Winterquartier verlassen haben (abhängig von der Temperatur), können die vorhandenen Wurzelstöcke gerodet sowie der Boden abgeschoben werden. Die Freigabe muss durch eine Fachperson erfolgen.

V₄: Abriss Gebäude

Da der Zeitpunkt des Abrisses noch nicht feststeht und vermutlich erst in einigen Jahren stattfindet, sind die Gebäude rechtzeitig vor dem Abriss auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäuse (innen und außen) zu kontrollieren. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind vorab ggf. erneut Bestandsaufnahmen durchzuführen.

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 m²	(100,0 %)
davon: Fläche für Gemeinbedarf	ca. 7.351 m ²	(80,3 %)
Private Grünfläche	ca. 1.798 m ²	(19,7 %)