



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 11.02.2013
Geschäftszeichen SUB IV-HK
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.03.2013 TOP

Behandlung öffentlich GD 085/13

Betreff: Bebauungsplan "Kindertagesstätte Hubenbühl 5" im Stadtteil Eselsberg
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
1 Entwurf Begründung (Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kindertagesstätte Hubenbühl 5" innerhalb des im Plan vom 01.02.2013 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,GM,LI,OB,VGV _____	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Neubebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 4998 Hubenbühl 5 mit einer 2-gruppigen Kindertagesstätte.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 4998 der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 153/16 in Kraft getreten am 05.07.1960

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage

Die Stadt Ulm beabsichtigt innerhalb des Plangebiets den bestehenden eingruppigen Kindergarten abzureißen, um den Neubau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Ziel des Vorhabens ist es, den bestehenden eingruppigen Kindergarten durch eine zwei-gruppige Kindertagesstätte zu ersetzen. Dabei ist eine Gruppe für unter 3-jährige Kinder sowie eine Gruppe für über 3-Jährige vorgesehen.

Entsprechend dem am 16.12.2008 in Kraft getretenen Kinderförderungsgesetzes soll für alle Kinder im Alter von 1-3 Jahren ab dem 01.08.2013 ein Anspruch auf einen Betreuungsplatz geschaffen werden. Damit ist der Neubau entsprechender baulicher Einrichtungen und die damit verbundene Möglichkeit zur Realisierung von U3-Gruppen erforderlich. Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten im bestehenden Kindergarten und der notwendigen funktionalen Zusammenführung der Gruppen soll das Gebäude Hubenbühl 5 durch einen Neubau ersetzt werden.

In dem seit 05.07.1960 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplan ist eine Bauverbotszone in einem Teilbereich des Geltungsbereiches festgesetzt. Aufgrund der Gruppenerweiterung

und der damit verbundenen Gebäudevergrößerung ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein Bebauungsplan notwendig. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Realisierung einer zweigruppigen Kindertagesstätte.

6.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets hat das Architekturbüro Hullak Rannow einen Entwurf erarbeitet. Der Entwurf sieht den Abriss des bestehenden Kindergartens und den Neubau einer eingeschossigen Kindertagesstätte mit Flachdachausbildung und einer Höhe von 3,75 m vor. Die Kindertagesstätte beinhaltet die Funktionsbereiche, die für eine U3- und Ü 3-Gruppe nötig sind sowie Personal- und Mehrzweckräume.

Die Höhenunterschiede auf dem Grundstück zwischen der Bebauung und dem Gelände werden durch die Errichtung einer Stützmauer ausgeglichen.

Die geplante Kindertagesstätte wird mit modularen Elementen in Holzbauweise mit energieeffizienter Passivhausqualität ausgeführt, die sich in die Umgebung einfügt und zu einem harmonischen Erscheinungsbild beiträgt.

6.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1.147 m² auf. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Begutachtung zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung: | Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung Kindertagesstätte |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
Maximal zulässige Gebäudehöhen (Oberkante Attika) 490,00 ü. NN |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen |
| - Bauweise: | offene Bauweise |
| - Dachform: | Flachdach extensiv begrünt |

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Bebauungsplans "Kindertagesstätte Hubenbühl 5" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.02.2013 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 01.02.2013 öffentlich ausgelegt werden kann.