

Planbereich	Plan Nr.
<b>182.1</b>	<b>13</b>

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

## **Bebauungsplan**

"Kindertagesstätte Burgauer Weg 50"

## **Begründung**

Ulm, 08.08.2013

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "Fläche für Gemeinbedarf" dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ulm beabsichtigt innerhalb des Plangebiets die bestehende dreigruppige Kindertagesstätte, durch einen eingeschossigen Anbau für zwei U3-Gruppen zu erweitern.

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 sowie die Erweiterung entsprechender baulicher Einrichtungen und die damit verbundene Möglichkeit zur Realisierung von zwei U3-Gruppen erforderlich. Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten in der bestehenden Kindertagesstätte zur Bereitstellung der notwendigen Betreuungsplätze sowie der notwendigen funktionalen Zusammenführung der Gruppen soll das Gebäude Burgauer Weg 50, Flurstück Nr. 793 durch einen Anbau vergrößert werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit 06.09.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kindertagesheim Wiblingen nördlich Burgauer Weg". Die darin getroffene Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche kann mit dem Neubauvorhaben nicht eingehalten werden. 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 des Anbaus für zwei U3-Gruppen.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird dabei verzichtet.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wiblingen. Es umfasst das am Burgauer Weg liegende Grundstück Flurstück Nr. 793 südwestlich des bestehenden Martinusheimes. Derzeit besteht hier eine ein- bis zweigeschossige Kindertagesstätte mit versetztem Pultdach und dem entsprechendem Außenbereich mit Kinderspielfläche sowie Spielgeräten.

Im Westen und Osten schließen öffentliche Grünflächen, im Norden das Martinusheim der Gemeinde St.Martin/St. Anton an. Im Süden befinden sich ein übergeordneter Fuß- und Radweg der in einen Grünzug integriert ist sowie ein öffentlicher Spielplatz.

Die fahrverkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den 6,0 m breiten Burgauer Weg, der ab dem Ein- und Ausfahrtsbereich der Kindertagesstätte Burgauer Weg 50 als Geh- und Radweg weitergeführt wird.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 793, mit einer Fläche von ca. 3.770 m<sup>2</sup>.

## 4. Neugestaltung des Plangebietes

Zur Gestaltung des Anbaus der bestehenden Kindertagesstätte hat das Architekturbüro Hullak Rannow einen Entwurf erarbeitet. Der Entwurf sieht die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte mit einem eingeschossigen Anbau mit Flachdachausbildung und einer Höhe von 3,225 m (über der geplanten EFH) mit einem Verbindungsgang zur bestehenden Kindertagesstätte vor.

Der Anbau ist nach Westen orientiert. Er beinhaltet die Aufenthaltsräume der U3-Gruppen sowie die erforderlichen Funktionsbereiche wie Ruheräume, Sanitär- und Kücheneinrichtungen. Westlich schließt eine überdachte Veranda an. Die Freiflächen werden als Kinderspielflächen

einschließlich Spielgeräten gestaltet. Im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken befinden sich bereits dichte Baum- und Strauchpflanzungen, die erhalten bleiben.

Mit der Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte um zwei U3-Gruppen soll die Bereitstellung der erforderlichen Betreuungsplätze sichergestellt werden. Ziel der Maßnahme ist es, unter Beachtung des Bestandsgebäudes eine dem Standort angemessene Neubebauung zu realisieren.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsmittel mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte 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. Im Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein ausreichendes Angebot an Betreuungsplätzen zur Bedarfsdeckung der geförderten Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren bezüglich des am 1. August 2013 in Kraft tretenden Stichtages.

Das Plangebiet dient der Erweiterung und Sicherung des bestehenden Kindertagesstättenstandortes. Mit den getroffenen Festsetzungen kann der geplante Anbau sowie die bestehende Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Einrichtungen sowie der Freianlagen planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,4 festgesetzt. Dieser Wert wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung sowie der bestehenden Bebauung festgelegt. Die Vorgaben gemäß § 17 BauNVO können damit eingehalten werden.

Der Anbau wird mit einem Flachdach ausgeführt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe über NN im neuen System angegeben. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird als geplantes Maß informativ im Plan dargestellt. Die zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich des Anbaus auf eine Höhe von max. 490,50 m ü.NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,67 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ermöglicht Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung. Die relative Gebäudehöhe des eingeschossigen Anbaus beträgt 3,225 m über der geplanten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte mit einem versetzten Pultdach wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend dem Bestand auf max. 496,00 m ü.NN. festgesetzt. Dabei wird eine Differenz von 0,60 m zwischen dem Bestand und der Planfestsetzung eingeplant.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das vorhandene Gebäude sowie ein angemessener, zeitgemäßer Anbau der Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, bestimmt. Das Baufenster wird dabei auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit den entsprechenden Dimensionen festgesetzt. Dies ermöglicht eine Überbauung des Grundstücks mit dem geplanten Anbau der bestehenden Kindertagesstätte. Treppenanlagen und Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) können im Plangebiet eingehalten werden.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes einschließlich des Bring- und Abholverkehrs der Kinder erfolgt über den 6,00 m breiten Burgauer Weg, der ab dem Ein- und Ausfahrtsbereich der Kindertagesstätte als Geh- und Radweg Richtung Tannenplatz und Lochäckerweg weitergeführt wird. Auf das ursprünglich vorgesehene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Verwirklichung des Hauptverbindungsweges Kloster-Pranger-Tannenplatz kann verzichtet werden. Diese kann vom Tannenplatz über den Burgauer Weg, über das Flurstück Nr. 795 bis zur Kapellenstraße realisiert werden.

Die notwendigen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes zu Verfügung gestellt. Die 6 (sechs) vorhandenen Stellplätze befinden sich im Süden der bestehenden Kindertagesstätte entlang des Burgauer Weges. Darüber hinaus befinden sich zusätzlich ebenfalls entlang des Burgauer Weges 5 (fünf) öffentliche Stellplätze für den Bring- und Abholverkehr.

#### **5.5 Flächen für Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) ist für den Betrieb und den Unterhalt der Leitungen zugänglich zu halten. Die Leitungstrasse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

#### **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im ursprünglichen Bebauungsplan "Kindertagesstätte Wiblingen nördlich Burgauer Weg" waren 21 Bäume innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Von diesen wurden im Lauf der Jahre lediglich 14 Bäume gepflanzt. Aufgrund der Neuplanung können von diesen 14 Bäumen, 7 (sieben) Baumstandorte erhalten werden. Zum Ausgleich der Differenz wird festgesetzt, dass je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (insgesamt ca. 25 Baumstandorte, die bereits festgesetzten Bäume können angerechnet werden).

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein mittelgroßkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Entlang der südwestlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird ein Erhaltungsgebot zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung festgelegt
- Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Baum- und Straucharten
- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

#### **5.7 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Planung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs.1 BauGB sind aufgrund der Größe des Plangebietes

von ca. 3.770 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Plangebietes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung und Bebauung zu erwarten sind.

## 5.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Grundlage einer Ortsbegehung am 13.04.2013 ist ein Auslösen der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Auf eine weitere Prüfung wurde in Absprache mit der Untere Naturschutzbehörde verzichtet.

## 5.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Kanäle.

## 5.10 Bodenschutz

Im Bebauungsplan wird der textliche Hinweis aufgeführt, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Beim Ausbau, der Zwischenablagerung und beim Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.

## 5.11 Sonstige Hinweise

Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz zum Umgang mit ggf. aufgefundenen archäologischen Bodendenkmalen sowie mit der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Fischerhausen" aufgeführt.

## 5.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachgestaltung sowie die Einfriedungen.

# 6. Flächen- und Kostenangaben

## 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.770,0 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 3.770,0 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.731 m <sup>2</sup>	
Erhaltungsgebotsflächen	ca. 231 m <sup>2</sup>	

## 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Planbearbeitung sowie die Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen. Weitere Kosten zur Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes entstehen nicht, da diese Einrichtungen bereits in ausreichendem Umfang vorhanden sind.