



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.02.2023		
Geschäftszeichen	SUB IV - LS		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.03.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 075/23

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Kindergarten Reschweg" im Ortsteil Lehr  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Vorentwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Lageplan Kindergarten - Entwurf	(Anlage 3)
	1	Beispiel Modul 4-gruppiger Kindergarten	(Anlage 4)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kindergarten Reschweg" innerhalb des im Plan vom 09.02.2023 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 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**

Im Zuge der Ausbauoffensive städtischer Kindergärten ist auch der Neubau einer zwei-gruppigen Kindertagesstätte im Ortsteil Lehr vorgesehen. Auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts ist eine Bebauung am ausgewählten Standort nicht möglich. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Durch das Verfahren wird die Errichtung der Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 123 auf Gemarkung Ulm-Lehr. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.350 qm auf. Das Flurstück ist in städtischem Eigentum. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2) dargestellt.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der bestehenden Bebauungsplan in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Kindergarten Reschweg" ersetzt. Es handelt sich um folgenden Bebauungsplan:

- Bebauungsplan Nr. 280-0-26, "Mähringer Straße - Reschweg" in Kraft getreten am 02.08.1984

### **5. Verfahren**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.350 qm erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergarten Reschweg“ wurden durch den Ortschaftsrat Lehr im Rahmen der Ortschaftsratsitzung am 14.02.2023 beraten und der Aufstellung des Bebauungsplans wurde einstimmig zugestimmt.

### **6. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für die Realisierung der Kindertagesstätte ist nicht notwendig.

## **7. Sachverhalt**

### 7.1. Ausgangslage

Im Ortsteil Ulm-Lehr soll eine zusätzliche Kindertagesstätte entstehen. Bauherr für das Vorhaben ist die Stadt Ulm - Abteilung Gebäudemanagement. Als Standort für den Neubau wurde ein, am westlichen Ortseingang liegendes städtisches Grundstück entlang der Mähringer Straße ausgewählt. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits eine Kindertagesstätte. Das Grundstück bietet im Westen jedoch Kapazitäten für eine zusätzliche Bebauung. Der Bereich wird vom bestehenden Kindergarten als Freifläche genutzt, es befindet sich ein gewachsener Baumbestand auf dem Grundstück. Der bestehende Bebauungsplan weist für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche aus, es besteht jedoch kein Baufenster und somit lässt das bestehende Planungsrecht keine Bebauung zu. Im direkten Umfeld befinden sich Einfamilienhäuser. Planungsrechtlich ist an den Geltungsbereich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 7.2. Geplante Neugestaltung

Die geplante Bebauung wird definiert durch einen länglichen Gebäudekörper mit zunächst zwei Vollgeschossen und einem Flachdach. Der Neubau richtet sich entlang der Mähringer Straße aus. Im straßenabgewandten Bereich entsteht hierdurch eine großzügige zusammenhängende Spiel- und Freifläche. Gleichzeitig rückt die Bebauung von den bestehenden Einfamilienhäusern, die im Norden angrenzen, ab und der Straßenraum der Mähringer Straße wird gefasst. Eine Verschiebung des Baukörpers in Richtung Osten, um bestehende Bäume zu erhalten und den Eingriff in den Baumbestand zu minimieren wird im weiteren Verfahren geprüft.

Vor dem Hintergrund zukünftiger Entwicklungen in der Ortschaft lässt der Bebauungsplan die Erweiterung der Kita durch ein zusätzliches Vollgeschoss zu. Der Eingangsbereich ist im Osten angeordnet. Der fußläufige Zugang erfolgt entsprechend über die Mähringer Straße. Die weitere Erschließung und Unterbringung baurechtlich notwendiger Stellplätze wird im Planungsprozess geprüft.

Anlage 3 zeigt den aktuellen Entwurfsstand. In Anlage 4 wird die geplante Modulbauweise am Beispiel einer dreigeschossigen Kindertagesstätte mit vier Gruppen dargestellt. Wie erläutert soll im Plangebiet zunächst eine zweigeschossige Kita mit zwei Gruppen errichtet werden.

### 7.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet werden. Das Gutachten wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **8. Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten §9 (1)
- Maß der baulichen Nutzung: 3 Vollgeschosse
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung einer Baugrenze
- Bauweise: Offene Bauweise

## **9. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.