



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 21.12.2009  
Geschäftszeichen SUB III-Rz  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 26.01.2010 TOP

Behandlung öffentlich GD 011/10

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mulscherstraße 14"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
5	Entwurfsdarstellungen (Grundrisse UG, EG und OG, Ansicht, Schnitt), Büro Architekten-Etage	(Anlage 6.1 – 6.5)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mulscherstraße 14" innerhalb des im Plan vom 21.12.2009 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches 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 Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens Multscherstraße 14 (Flurstück Nr. 6065)
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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
  - b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 6065 (Multscherstraße 14) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches geändert:
  - Bebauungsplan Nr. 146/24, genehmigt am 22.08.1950
5. Sachverhalt
- 5.1 Ausgangslage  
Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhabenträgerin im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB ist die Freie Waldorfschule Ulm, Römerstraße 97, 89077 Ulm. Sie ist Trägerin des 2002 neu errichteten Kindergartens auf den Grundstücken der Multscherstraße 6, 10 und 12. Der ursprünglich im Gebäude Multscherstraße 14 untergebrachte Kindergarten wurde in den Neubau verlagert und erweitert. Zurzeit gibt es in der Einrichtung 85 Kindergarten- sowie 10 Krippenplätze.  
Aufgrund des Kinderförderungsgesetzes, nach dem bis zum Jahr 2013 für jedes dritte Kind unter 3 Jahren ein Betreuungsplatz bereitgestellt werden soll, ist der weitere Ausbau der Einrichtung mit 10 Krippenplätzen in der Kindergarten-Bedarfsplanung der Stadt Ulm vorgesehen. Die Bewilligung der Zuschüsse durch das Land Baden-Württemberg und die Stadt Ulm liegen vor. Die neue Krippengruppe soll zusammen mit der bestehenden Krippen- sowie einer Kleinkindergruppe auf dem Grundstück der Multscherstraße 14 untergebracht werden.  
Der bestehende Bebauungsplan setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich auf dem Grundstück der Multscherstraße 14 (Fl.st. Nr. 6065) eine zulässige Bebauung mit 2 Geschossen für die Vordergebäude und eingeschossige Hintergebäude für gewerbliche Zwecke in beschränktem Umfang fest. In der Planzeichnung sind eine Bauflucht ca. 8m nördlich der Straßenkante Multscherstraße sowie Bauverbotsflächen festgesetzt.  
Die vorhandene Bebauung, sowohl auf dem Grundstück der Multscherstraße 14 als auch auf den umliegenden Grundstücken nördlich und südlich der Multscherstraße, entspricht nicht mehr den jeweiligen Bebauungsplanfestsetzungen. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Gebiet sowohl hinsichtlich der Bebauungsstruktur als auch des Nutzungsgefüges stark verändert. Die Grundstücke im Umfeld des Geltungsbereiches weisen eine hohe Bebauungsdichte mit überwiegend 2 – 3-geschossigen Gebäuden auf.

Aufgrund nachbarlicher Einwände kann das Vorhaben nicht im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden. Durch die Erhöhung der Geschosszahl und der Überbauung der Bauflucht muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

## 5.2 Geplante Neugestaltung

### 5.2.1 Bebauung und Raumprogramm

Die Neugestaltung sieht den Abriss der Garagen entlang der Multscherstraße vor. Das bestehende Gebäude wird nach Süden um einen 2- bis 3-geschossigen Anbau ergänzt und zur Verbesserung der Funktionalität und der Anpassung der Gruppen- und Sozialräume an heutige Anforderungen umgebaut. Die beiden Krippengruppen mit jeweils 10 Kindern sind im Erdgeschoß, die Kleinkindgruppe mit 12 Kindern im 1. Obergeschoss vorgesehen. Das zurzeit im Erdgeschoss angesiedelte Mittagsstüble, das sowohl vom Kindergarten als auch der Schule genutzt wird, wird auf die Ebene der Multscherstraße verlagert. Die Hausmeisterwohnung wird ins Dachgeschoss verlegt.

Die Realisierung des Vorhabens ist in 2 Bauabschnitten vorgesehen, wobei der erste Bauabschnitt bereits 2010 erfolgen soll. Die Notwendigkeit weiterer Gemeinschaftsräume ist bereits absehbar und wird als 2. Bauabschnitt in den Bebauungsplan mit einbezogen. Damit wird auch die Möglichkeit für die Unterbringung einer weiteren Krippengruppe eröffnet. Die Umsetzung für den 2. Bauabschnitt ist bis 2015 geplant.

Die geplante Bebauung weist im Bereich der 3-geschossigen Erweiterung eine Höhe von ca. 9,8 m und im Bereich des 2-geschossigen Anbaus eine Höhe von ca. 7,5 m über dem angrenzenden Gehwegniveau der Multscherstraße auf. Die Firsthöhe der bestehenden Gebäude wird nicht verändert. Für den Ausbau des Dachgeschosses sind Dachgauben geplant.

Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) werden zu den Nachbargrundstücken eingehalten.

Die Gestaltung der Neubebauung wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt und vom Büro Architekten-Etage im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet.

### 5.2.2 Verkehr

Das Vorhaben hat zu den Bring- und Abholzeiten eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge. Eine für die Umgebung unzumutbare Belästigung ist damit nicht verbunden.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken der Waldorf-Schule nachgewiesen.

### 5.2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1.069,6 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Gebäudehöhen differenziert nach

Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 514,0 m ü. NN. für den 3-geschossigen Anbau und 512,0 m ü. NN für den 2-geschossigen Anbau

Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,7

- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise, zulässig ist eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ohne Abstandsflächen

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung für die dringend erforderliche Erweiterung des bestehenden Kindergartens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neugestaltung gewährleisten.

#### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer 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 und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mulscherstraße 14" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.12.2009 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 21.12.2009 öffentlich ausgelegt werden kann.