

Planbereich	Plan Nr.
<b>146</b>	<b>44</b>

Stadt Ulm Stadtteil Westen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Multscherstrasse 14

## **Begründung zum Bebauungsplan**

# ENTWURF

Ulm, 21.12.2009;

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. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, die Freie Waldorfschule Ulm, Römerstraße 97, 89077 Ulm, beabsichtigt das bestehende Gebäude Multscherstraße 14 umzubauen und mit einem 2- bis 3-geschossigen Anbau nach Süden zu erweitern.

Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Waldorf-Kindergartens (Multscherstraße 6 - 12) mit einer Krippengruppe für 10 Kinder. Der Kindergarten hat derzeit insgesamt 95 Plätze, davon 10 Krippenplätze.

Entsprechend dem Kinderförderungsgesetz, nach dem bis zum Jahr 2013 für jedes dritte Kind unter 3 Jahren ein Betreuungsplatz bereitgestellt werden soll, ist der 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.

Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten in der bestehenden Kindertagesstätte und der notwendigen funktionalen Zusammenführung der Krippengruppen soll das Gebäude Multscherstraße 14 umgebaut und erweitert werden.

Der seit 22.08.1950 genehmigte Bebauungsplan "Römerstraße – Illerstraße" setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich auf dem Grundstück Flst. Nr. 6065 (Multscherstraße 14) eine zulässige Bebauung mit 2 Geschossen für die Vordergebäude und eingeschossige Hintergebäude für gewerbliche Zwecke in beschränktem Umfang fest. In der Planzeichnung ist dabei eine Bauflucht festgesetzt.

Auf Grund der Erhöhung der Geschosszahl und der Überbauung der Bauflucht muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der großflächigen Schul- und Kindergarteneinrichtungen der Freien Waldorfschule Ulm. Entlang der Multscherstraße grenzen auf der Ostseite die 2002 neu errichtete Kindertagesstätte und im Norden die Schulgebäude der Waldorfschule an. Westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück der Multscherstraße 18 ein Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Südlich der Multscherstraße bestehen großflächige Gewerbegebäude, die zum Teil leerstehen (z.B. ehemalige Großbäckerei Käbmeier). Teilweise sind diese Gebäude mit Übergangsnutzungen (Umzugsspedition, Second Hand Geschäft) belegt. Im östlichen Bereich der Multscherstraße zur Westerlinger Straße sind die Grundstücke mit Wohngebäuden genutzt. Die Grundstücke im Umfeld des Geltungsbereiches weisen eine hohe Bebauungsdichte mit überwiegend 2 – 3-geschossigen Gebäuden auf.

Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück der Multscherstraße 14 weist derzeit entlang der Straße Garagen sowie ein um ca. 8 m in den Innenbereich des Grundstücks zurückgesetztes, 3-geschossiges Satteldachgebäude auf. Das Gebäude wird zurzeit nur

im Erdgeschoss (Hausmeisterwohnung und Mittagsstübe) von der Vorhabenträgerin genutzt.

Die direkte Erschließung der Gebäude erfolgt über eine Treppenanlage am östlichen Rand des Plangebietes. Auf der Westseite besteht zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 6077 (Multscherstraße 18) ein intensiver Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet weist eine starke Hangneigung von Süden nach Norden auf. Entlang der Multscherstraße wird neben den Garagen bis zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 6077 (Multscherstraße 18) der Höhenunterschied durch eine ca. 2,5 m hohe Stützmauer ausgeglichen. Die bestehende Erschließung des Plangebietes erfolgt fußläufig von der Multscherstraße als auch über das nördlich liegende Schulgrundstück, der Fahrverkehr über die Multscherstraße.

#### **4. Neugestaltung des Plangebietes**

Die Neugestaltung sieht einen Abriss der Garagen entlang der Multscherstraße und einen Umbau des bestehenden Gebäudes sowie eine anschließende Bebauung mit einem 2- und 3-geschossigen Anbau vor. Die Anbauten erfolgen mit einer differenzierten Ausbildung der einzelnen Geschosse in Verbindung zum bestehenden Gebäude und werden mit einem Flachdach ausgebildet. Der 3-geschossige Anbau weist eine Höhe von ca. 9,8m über dem angrenzenden Gehweg der Multscherstraße auf. Die Firsthöhe der bestehenden Gebäude wird nicht verändert. Für den Ausbau des Dachgeschosses des Bestandsgebäudes zu einer Hausmeisterwohnung sind ergänzende Dachgauben erforderlich, die ca. 1,3 m niedriger als der Dachfirst des Satteldachs geplant sind. Das Dach des 3-geschossigen Anbaus soll zum Teil als Terrasse für diese Wohnung genutzt werden.

Die durch die Hanglage gegebenen Höhenunterschiede auf dem Grundstück zwischen der Bebauung und dem Gelände werden durch Außentreppen ausgeglichen.

Das Vorhaben wird in 2 Bauabschnitte gegliedert. Der erste Bauabschnitt soll bereits 2010 errichtet werden. 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 vorgesehene bauliche Erweiterung des bestehenden Kindergartens passt sich in die umgebende Bebauungsstruktur ein und führt zu einer gestalterischen Aufwertung der Multscherstraße.

#### **5. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichtspersonal bzw. Hausmeister zur Gewährleistung der Sicherheitsbedürfnisse und Überwachung der vorgesehenen Einrichtung zulässig.

Das Plangebiet dient der Erweiterung und Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte der Freien Waldorfschule Ulm. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können die im Plangebiet vorgesehenen Erweiterungsbauten sowie die bestehenden Einrichtungen 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 zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage des Plangebietes und dem Zusammenhang mit der bestehenden Schule auf den Wert von 0,7 festgesetzt. Dieser Wert ergibt sich aus der bestehenden Bebauung einschließlich der geplanten Erweiterung sowie der intensiven Freiflächengestaltung mit größeren versiegelten Treppen- und Terrassenbereichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe über NN im neuen System angegeben. Für die bestehende Bebauung wird die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Höhe für die Dachgauben und für die Anbauten eine maximale Höhe, differenziert für die einzelnen Gebäudeteile festgesetzt.

Die bestehende Bebauung im Norden des Plangebietes wird mit dem derzeitigen Maß der baulichen Nutzung in die Festsetzungen mit einbezogen. In diesen Gebäudeteilen sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

Der 3-geschossige Anbau wird auf eine Höhe von 514,00 m ü. NN (Attikahöhe) und der 2-geschossige Teil auf 512,00 m ü. NN (Attikahöhe) beschränkt. Durch die Differenzierung der Gebäudehöhen wird eine Staffelung und Anpassung der Bebauung an die bestehende Hangneigung des Plangebietes erreicht.

Die Gebäude sind im Rahmen der Vorentwurfsplanung ca. 0,25 bis 0,3 m niedriger geplant. Die Differenz zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt. Sie ermöglicht eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ohne Abstandsflächen. Entsprechend dem vorgesehenen Anbau an die bestehenden Gebäudeteile ist eine Festsetzung dieser Bauweise erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster umfasst sowohl die Neuplanung als auch die bestehende Bebauung zur Bestandssicherung.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zum benachbarten Grundstück Flst. Nr. 6077 (Multscherstraße 18) eingehalten werden. Die Abstandstiefe wird dabei mit 0,6 der Wandhöhe angesetzt.

## 5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Multscherstraße und das Schulgrundstück der Freien Waldorfschule. Der Bring- und Abholverkehr für die Krippenkinder erfolgt über die Multscherstraße. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Erweiterung des Kindergartens werden auf dem Schulgrundstück im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet besteht bereits eine intensive Begrünung zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 6077 (Mulscherstraße 18). Dieser Bewuchs bleibt erhalten.

Die Flachdächer mit Ausnahme von Flächen für Terrassen werden extensiv begrünt. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung sind deshalb im Plangebiet nicht erforderlich.

## 5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind mit der baulichen Erweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine wesentliche Veränderung der Umweltsituation zu erwarten ist.

## 5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert zur Versorgung des Plangebietes. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertig gestalteten Bebauung des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

# 6. Flächen- und Kostenangaben

## 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 1.069,6 m<sup>2</sup> (100,0 %)

## 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von dem Vorhabenträger als Veranlasser des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig getragen.