

Planbereich	Plan Nr.
153	26

Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg
Bebauungsplan
Kindertagesstätte Hubenbühl 5

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 01.02.2013

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 „Wohnbaufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung

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

Der bestehende eingruppige Kindergarten wird durch eine zweigruppige Kindertagesstätte ersetzt werden. 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 einer U3-Gruppe erforderlich. Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten im bestehenden Kindergarten und der notwendigen funktionalen Zusammenführung der Gruppen wird das Gebäude Hubenbühl 5 durch einen Neubau ersetzt.

In dem seit 05.07.1960 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplan ist eine Bauverbotszone innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt. 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.

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 Westen der Stadt Ulm im Stadtteil Eselsberg. Es umfasst den Baublock zwischen dem Lehrertal-Weg, dem Hubenbühl, dem Bleicher Hag sowie dem Mähringer Weg am südöstlichen Zugangsbereich des sogenannten alten Eselsberg. Derzeit besteht hier ein eingeschossiger Kindergarten mit Satteldachdachausbildung und dem entsprechenden Außenbereich mit Kinderspielfläche sowie Spielgeräten.

Entlang des Hubenbühls befindet sich auf der Westseite ein Einfamilienhaus, östlich angrenzend ein Wohngebäude sowie das Hotel Lehrertal Garni. Im Süden bestehen Gehölzpflanzungen im Plangebiet, anschließend Stellplätze als Bestandteil der dahinterliegenden Zeilenbebauung.

Die Bebauung im Norden, Westen und Osten des unmittelbaren Umfeldes ist geprägt durch Wohngebäude. Die fahrverkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den 5,70 m breiten Hubenbühl.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 4998, mit einer Fläche von ca. 1.147 m² auf.

4. Neugestaltung des Plangebietes

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 für eine U3- und Ü 3-Gruppe nötigen Funktionsbereiche sowie Personal- und Mehrzweckräume.

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

Die Ausführung der geplanten Kindertagesstätte ist mit modularen Elementen in Holzbauweise mit energieeffizienter Passivhausqualität, die sich in die Umgebung einfügen und zu einem harmonischen Erscheinungsbild beitragen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsfläche 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. In der Stadt Ulm 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.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die im Plangebiet vorgesehene 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 für das gesamte Gebiet einheitlich auf den Wert 0,4 festgesetzt. Dieser Wert wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgelegt. Weiterhin wird bestimmt, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden kann. Die Vorgaben der BauNVO können damit eingehalten werden.

Die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis zu einem Wert von 0,5 wird insbesondere mit der Bereitstellung von eigenen Stellplätzen auf dem Grundstück der Kindertagesstätte und der damit verbundenen Entspannung der bereits bestehenden Parkplatzproblematik sowie mit der geringen Straßenbreite begründet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,5 durch ebenerdige Stellplätze nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Baukörper erhält eine Flachdachausbildung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe über NN im neuen System angegeben. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf eine Höhe von max. 490,00 m ü.NN. festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,56 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ermöglicht Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die relative Gebäudehöhe beträgt ca. 3,75 m über der geplanten EFH. Der Neubau wird wie der bestehende Kindergarten eingeschossig errichtet, wodurch sich die Gebäudehöhen der ursprünglichen und der neuen Bebauung nur unwesentlich verändern.

Unter Beachtung der bestehenden, ursprünglichen Bebauung und Nutzung sowie der daraus resultierenden Anpassung der Gebäudehöhen wird der Bau einer zeitgemäßen, zweigruppigen Kindertagesstätte, ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, auf der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude bestimmt.

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken im Westen und Osten werden gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) eingehalten. Im nördlichen Bereich liegt die Baugrenze aufgrund der Anlage einer Treppe im Eingangsbereich und der Errichtung einer Stützmauer zur Geländeneivellierung, auf der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Verkehrsfläche Hubenbühl.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes einschließlich des Bring- und Abholverkehrs der Kinder erfolgt über die Straße Hubenbühl.

Innerhalb des Plangebietes werden 3 notwendige Stellplätze für die Kindertagesstätte hergestellt. Sie befinden sich im Osten der geplanten Kindertagesstätte entlang der angrenzenden Erschließungsstraße Hubenbühl. Die Stellplätze werden aufgrund der geringen Straßenbreite, zur Erleichterung des Ein- und Ausparkens mit 2,50m auf 6,0 m dimensioniert.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein mittelgroßkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Die aufgeführte Pflanzmaßnahme wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgelegt.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Baum- und Straucharten
- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

5.6 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. 1.147 m² 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. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Begutachtung zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt.

5.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Zur Vermeidung der Zugriffsverbotes sind folgende Maßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen:

- Fällung der Bäume im Baufeld vor dem 1. März, bei einer späteren Fällung sind die Bäume auf Nester zu untersuchen.
- Verschluss der Lüftungsöffnung am Dachgiebel bis auf einen kleinen Spalt von 3 cm vor dem 1. März um den Einflug von Vögeln zu vermeiden.
- Abriss des Gebäudes bzw. öffnen des Dachstuhls Ende April. Ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten. Im Dachstuhl ist zunächst die Isolierung zu entfernen. Ebenso die Metallabdeckungen um die Dachfenster und den Kamin und Teile des Holzdielenbodens. Die Dachpappenfläche ist zu öffnen und der Zwischenraum Dachpappe/Dachziegel auf Fledermäuse zu untersuchen. Ggf. sind Dachziegel händisch abzunehmen und vorhandene Tiere umzusiedeln.

5.8 Infrastrukturversorgung

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

5.9 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.

5.10 Sonstige Hinweise

Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz zum Umgang mit ggf. aufgefundenen archäologischen Bodendenkmalen aufgeführt.

5.11 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. 1.147,24 m ² (100,0 %)
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.147,24 m ²

6.2 Kostenangaben

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