



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	11.02.2013		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.02.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 086/13

Betreff: Bebauungsplan "Kindertagesstätte Biberacher Straße 136" im Stadtteil Wiblingen - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kindertagesstätte Biberacher Straße 136" innerhalb des im Plan vom 01.02.2013 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs 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,GM,LI,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Neubebauung des Grundstückes Flst.Nr. 1068 Biberacher Straße 136 mit einer 3-gruppigen Kindertagesstätte.

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 1068 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flurstück Nr. 485 (Gögglinger Wald) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 185/4 in Kraft getreten am 09.12.1971

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage

Die Stadt Ulm beabsichtigt innerhalb des Plangebiets auf dem bestehenden Kindergartengrundstück eine dreigruppige Kindertagesstätte zu errichten. Dabei sind zwei Gruppen 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 zwei U3-Gruppen erforderlich. Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten zur Bereitstellung der notwendigen Betreuungsplätze soll auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück Flst. Nr. 1068 und der Teilfläche des Flurstücks Nr.485 der Neubau einer 3-gruppigen Kindertagesstätte ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tannenplatz III West“. Die darin getroffene Festsetzung hinsichtlich der Grundflächenzahl kann mit dem Neubauvorhaben nicht eingehalten werden. Weiterhin liegt das Plangebiet mit einer Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 485 im Landschaftsschutzgebiet „Wiblingen,

Landschaftsteil Nr. 6, Wiblinger Hart“. Diese Teilfläche ist eine förmlich festgesetzte Waldfläche. Der erforderliche Waldabstand zur vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche kann nicht eingehalten werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan erforderlich.

6.2 Geplante Neugestaltung

Der Entwurf sieht einen eingeschossigen, fingerförmigen Baukörper mit Flachdachausbildung, mit einer Höhe von ca. 3,62 m vor.

Das Gebäude ist nach Süden orientiert. In den drei fingerförmigen Gebäudeteilen befinden sich jeweils die Aufenthaltsräume der Gruppen sowie die erforderlichen Funktionsbereiche wie Sanitäreinrichtungen, Schlaf- und Küchenräume. An der westlichen Seite der jeweiligen Finger schließen überdachte Terrassenbereiche mit integrierten Sitzbänken an. Im dahinterliegenden Gebäudeteil befinden sich zusätzlich ein Personal- und Mehrzweckraum sowie weitere Sanitäreinrichtungen sowie sonstige Nebenräume (Technik-, Putz- und Abstellraum etc.).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Biberacher sowie die Ravensburger Straße. Die Freiflächen werden als Kinderspielflächen einschließlich Spielgeräten gestaltet.

Zur Abschirmung bzw. als Pufferzone zu der neu entstehenden Waldflurgrenze wird ein 30,00 m Abstand vom Baugrundstück nach Norden und Westen festgelegt und als private Grünfläche festgesetzt. Im Übergang zu den bestehenden Waldflächen wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Vegetationsbestandes eine dichte Bepflanzung hergestellt.

Mit dem Neubau der Kindertagesstätte soll die Bereitstellung der erforderlichen Betreuungsplätze sichergestellt werden. Ziel der Maßnahme ist es, unter Beachtung der umgebenden Bebauung eine dem Standort angemessene Neubebauung herzustellen.

6.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 3.177 m² auf. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Weiterhin wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die Entlassung aus dem Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde veranlasst.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung: | Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung Kindertagesstätte |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,5
Maximal zulässige Gebäudehöhen (Oberkante Attika) von 488,00 ü. NN |

- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise
- private Grünfläche: private Grünfläche
Der vorhandene Vegetationsbestand ist zu berücksichtigen. Im Übergang zum angrenzenden Waldbestand ist eine dichte Bepflanzung herzustellen.
- Dachform: Flachdach extensiv begrünt

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der 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, den berührten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Bebauungsplans "Kindertagesstätte Biberacher Straße 136" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.02.2013 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 01.02.2013 öffentlich ausgelegt werden kann.