



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.05.2013		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 217/13

Betreff: Kindertagesstätte Biberacher Str. 136
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlagen 5.1 - 5.5)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Kindertagesstätte Biberacher Straße 136" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Kindertagesstätte Biberacher Straße 136" in der Fassung vom 15.05.2013 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 15.05.2013 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,II,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

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

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) § 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 den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche 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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.03.2013 (siehe Niederschrift § 75)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.12 vom 21.03.2013
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 02.04.2013 bis einschließlich 03.05.2013.

7. Sachverhalt

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 Grundstücks 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.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.03.2013 (Anlage 5.1)</u> Sollte eine Verlegung bzw. sollten Schutzmaßnahmen bei TK-Linien, die sich auf öffentlichem Grund befinden, notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die dadurch entstehenden Kosten vom Auslöser zu erstatten.</p> <p>Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen mit den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 30.04.2013 (Anlage 5.2)</u> Geotechnik Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich oberflächennah verwitterter Haslach-Mindel-Schotter, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Molassengesteine des Tertiärs an.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p>
<p><u>SUB V mit Schreiben vom 24.04.2013 (Anlage 5.3)</u></p>	

<p>Naturschutz Wie bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 27.03.2013 zum projektbezogenen Bauantrag vorgebracht, befindet sich der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet „Wiblingen“, Landschaftsteil Nr. 6 „Wiblinger Hart“ (Verordnung des Bürgermeistersamt Ulm über das Landschaftsschutzgebiet Wiblingen vom 21.04.2011). Die bauliche Anlage selbst liegt mit Ausnahme einer kleinen Terrasse außerhalb des Schutzgebietes. Aufgrund dieser geringfügigen Flächeninanspruchnahme im Landschaftsschutzgebiet wurde dem Vorhaben nach § 5 Abs. 1 und 3 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 der o.g. Landschaftsschutzverordnung zugestimmt.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine Änderung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes bzw. eine Herausnahme aus der Schutzgebietsfläche ist nicht erforderlich soweit die Schutzziele nach der Schutzverordnung durch den Bebauungsplan bzw. das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Gestaltung muss hierbei mit den Schutzzwecken, Entwicklungszielen und Pflegemaßnahmen lt. der Landschaftsschutzverordnung übereinstimmen. Auf der Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, ist ein Freiflächengestaltungsplan aufzustellen und der unteren Naturschutzbehörde innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Unter Punkt 3.8 der Hinweise wird aufgenommen, dass ein Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzustellen ist.</p>
<p>Da sich vor allem die Freifläche (festgesetzt als private Grünfläche) insgesamt im Landschaftsschutzgebiet befindet, kommt dieser einer besonderen Bedeutung zu. Es wird um die folgenden Ergänzungen/Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gebeten, um eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden:</p>	<p>Die aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
<p><u>Punkt 1.5.2</u> Im Übergangsbereich zum angrenzenden Waldbestand ist auf einer Breite vom mindestens 5m eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß den genannten Artenlisten herzustellen (Pflanzabstand der Sträucher 1,5 m, Pflanzqualität der Sträucher 2xv 60-100 cm). Diese Gehölzpflanzung ist außerhalb der nach Punkt 2.2.1 zulässigen Einfriedungen zu erstellen.</p>	<p>Punkt 1.5.2 der textlichen Festsetzungen wird wie vorgeschlagen und zusätzlich entsprechend der Stellungnahme vom 10.Mai 2013 des SUB V, mit dem Zusatz lockere Bepflanzung-nicht zu dicht, regelmäßige Pflege/Rückschnitt erforderlich, ergänzt.</p>
<p><u>Punkt 1.7.1</u> Ergänzende Aufnahme der Pflanzgröße der Bäume-Hochstamm StU mindestens 12-14cm.</p>	<p>Punkt 1.7.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt. Die fremdländische Baumart wird aus der</p>

<p><u>Punkt 1.7.3.1</u> In der Artenliste der Bäume ist die fremdländische Art „Amelanchier“ zu streichen. Für die Fällungs- und Rodungsaktion in der Freifläche im Landschaftsschutzgebiet- ab Oktober 2013- sowie für die Errichtung einer Umzäunung wird noch eine formelle naturschutzrechtliche Erlaubnis erteilt.</p> <p><u>Änderung der Passage 3.7</u> Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird auf das Artenschutzgutachten/Fachbeitrag Artenschutz des Büros für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler, vom 11.02.2013 mit Formblatt, zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzbestimmungennach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Maßnahmen des vorgenannten Artenschutzgutachtens mit folgender Maßgabe zu beachten.</p> <p>Grundstück 1068: Die Gehölze wurden bereits vor Ende Februar gefällt. Die Fläche darf nicht mit schwerem Gerät befahren werden um eventuelle Winterquartiere der Haselmaus nicht zu beeinträchtigen. Die Altgrasflur ist noch abzumähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Rodung der Wurzelstöcke und Freiräume des Baufeldes erst nach dem Ende des Winterschlafs der Haselmaus, ab Mitte April.</p> <p>Sofern hier abgewichen werden soll, z.B. früheres Roden der Wurzelstöcke, ist auf jeden Fall vorher der Gutachter als ökologischer Baubegleiter heranzuziehen um hier Tötungen des möglichen Tiervorkommens zu vermeiden. Herr Dr. Schuler soll das Gelände vor Maßnahmenbeginn auf solches Tiervorkommen untersuchen.</p> <p><u>Waldfläche/Einhaltung des Waldabstandes</u> Die Fällungen/Rodungen außerhalb des Baugrundstücks zur Erlangung des Waldabstandes werden vorläufig nicht durchgeführt. Diese Maßnahme erfolgt, wie abgesprochen, frühestens ab Oktober 2013. Das Fällen der Bäume ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar Folgejahr zulässig. Die Fällungen sollten die geforderte Waldabstandsfläche keinesfalls unterschreiten (Landschaftsschutzgebiet).</p> <p>Erhalt der zwei Bäume mit den initialen Höhlen. Fällung der Bäume bis Ende Februar. Absuchen der durch die Rindenverletzungen entstandenen Spaltenquartiere kurz vor Fällbeginn bzw. im Zuge der Fällarbeiten (ökologische Baubegleitung) auf vorhandene Fledermäuse, die z.B. bei milder Witterung die vorhandenen Spaltenquartiere als Tagesquartiere aufsuchen.</p>	<p>Artenliste entnommen. Die Aussage wird unter Punkt 1.7.4 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die Aussage wird entsprechend übernommen.</p> <p>Die Textpassage wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Textvorschlag wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Punkt Waldfläche/Einhaltung des Waldabstandes wird wie vorgeschlagen übernommen.</p> <p>Die Aussage wird entsprechend beibehalten.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und</p>
---	---

<p>Bei Feststellung von Tieren sind diese umzusiedeln.</p> <p>Zur Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen ist das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler zu beauftragen (Ökologische Baubegleitung). Die Maßnahmen sich auch vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Punkt 3.7 der textlichen Festsetzungen mit den Vorgaben zum Artenschutz zwingend einzuhalten ist.</p>	<p>entsprechend eingearbeitet.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>LIV Forst und Landwirtschaft mit Schreiben vom 25.04.2013 (Anlage 5.4)</u> Forstwirtschaft</p> <p>Mit der Erweiterung des Plangebietes soll in den Waldbestand (Stadtwalddistrikt Gögglinger Wald, Abt. 1) eingegriffen werden. Von Seiten der unteren Forstbehörde bestehen keine Einwendungen, wenn die für die Rodung des Waldes nach § 10 Landeswaldgesetz im Bauleitplanverfahren erforderlichen Waldumwandlungserklärung bzw. Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG durch die höhere Forstbehörde erteilt wird. Zu diesem Zweck ist die Abteilung Forstdirektion (ForstBW), Referat 82 beim RP Tübingen zu beteiligen. Zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung für die Funktionen des Waldes wird die Umwandlungsgenehmigung grundsätzlich mit der Forderung einer entsprechenden Neuaufforstung verbunden. Diese sollte im Antrag zweckmäßigerweise gleich benannt werden.</p> <p>Nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung wird der Holzeinschlag unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Forderungen frühestens ab Oktober 2013 durchgeführt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan sieht unter Ziffer 5.1 vor, dass die im Zuge der Waldumwandlung zwischen Baugrundstück und neuem Waldrand entstehende private Grünfläche eine dichte Bepflanzung erhalten soll. Dies wird als nicht zielführend gehalten, da sich ohne ständige Pflege der Wald durch Sukzession wieder ausbreiten wird und in absehbarer Zeit die bisherige Waldgrenze wieder hergestellt sein dürfte. Die Abstandsfläche zwischen Baugrundstück und Wald sollte zweckmäßigerweise als extensives Grünland mit evtl. einzelnen Solitärgehölzen angelegt werden.</p>	<p>Der Antrag zur Waldumwandlung wird parallel zum Verfahren von der Stadt Ulm gestellt und eine Fläche für die notwendige Ersatzaufforstung zu Verfügung gestellt. Im Zuge dessen wird die Abteilung Forstdirektion (Forst BW), Referat 82 beim Regierungspräsidium Tübingen beteiligt.</p> <p>Die aufgeführte Vorgabe wird entsprechend eingehalten.</p> <p>Ziffer 5.1 der Begründung wird entsprechend der Stellungnahmen des SUB V vom 24.04.2013 und vom 10.05.2013 angepasst.</p>
<p><u>SUB V, Schreiben vom 10.Mai 2013 (Anlage 5.5)</u> Nach Rücksprache mit dem Naturschutzbeauftragten, Herrn Angerer und mit</p>	<p>Ziffer 1.5.2 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend der Stellungnahmen des SUB V</p>

Herrn Lemm, Li/V Forst und Landwirtschaft ist folgende Lösung zu Ziffer 1.5.2 der Bebauungsplan-Festsetzungen denkbar um den 30 m-Waldabstand dauerhaft einzuhalten: Siehe auch Stellungnahme SUB V vom 24.04.2013, zu Ziff. 1.5.2; dazu: „lockere Bepflanzung-nicht zu dicht; regelmäßige Pflege/Rückschnitt ist erforderlich.“	vom 24.04.2013 und vom 10.05.2013 entsprechend angepasst.
--	---

8. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung werden folgende Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 01.02.2013 vorgenommen:
- Aufnahme eines Hinweises zur Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
 - Herstellung einer 2-reihigen Gehölzpflanzung auf einer Breite von mindestens 5 m aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Übergangsbereich zum angrenzenden Waldbestand
 - Aufnahme der Pflanzengröße der Bäume-Hochstamm StU mind. 12-14cm unter Punkt 1.7.1
 - Entnahme der Baumart „Amelanchier“ aus der Artenliste
 - Ergänzung des Punktes 3.7 der Hinweise entsprechend der Stellungnahme SUB V
 - Die vorgesehene dichte Bepflanzung unter Punkt 1.5.2 der textlichen Festsetzungen und Punkt 5.1 der Begründung wird durch eine lockere Bepflanzung-nicht zu dicht mit regelmäßiger Pflege/Rückschnitt ersetzt

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 15. Mai 2013 eingearbeitet.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 01.02.2013 nicht. Die Ergänzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

9. Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Biberacher Straße 136“ in der Fassung vom 15.05.2013 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 15.05.2013 hierzu festgelegt werden.