

Planbereich	Plan Nr.
185	10

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

Bebauungsplan

Kindertagesstätte Biberacher Straße 136

Begründung zum Bebauungsplan

Ulm, 15.05.2013

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 auf dem bestehenden Kindergarten Grundstück 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 wird auf dem ehemaligen Kindergarten Grundstück Flst. Nr. 1068 und der Teilfläche des Flurstücks Nr.485 der Neubau einer Kindertagesstätte ermöglicht.

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 zum vorgesehenen Baufenster kann somit nicht eingehalten werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist somit die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Realisierung einer dreigruppigen, den Betreuungsanforderungen entsprechende, zeitgemäße 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 Stadtteil Wiblingen. Es umfasst das an der Biberacher Straße liegende Grundstück Flurstück Nr. 1068 sowie eine Teilfläche des Gögglinger Waldes (Flurstück Nr. 485). Derzeit liegt die Fläche brach und ist stark bewachsen.

Die Bebauung im Norden, Süden und Osten besteht aus Wohngebäuden mit Flach- und Satteldachausbildung. Im Westen schließt der Gögglinger Wald sowie das „Landschaftsschutzgebiet Wiblingen, Landschaftsteil Nr. 6 Wiblinger Hart“ an. Das Plangebiet liegt mit einer Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet.

Die bestehende Erschließung erfolgt über die Biberacher und die Ravensburger Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 1068 sowie eine Teilfläche des Flst. Nr. 485, mit einer Fläche von ca. 3.177 m².

4. Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets hat das Büro Seidel Architekten und Generalplaner GmbH einen Entwurf erarbeitet. Der Entwurf sieht einen eingeschossigen, fingerförmigen Baukörper mit Flachdach und 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. Im Übergang zur bestehenden Waldfläche wird der vorhandene Vegetationsbestand berücksichtigt und eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern 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.

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 ursprünglichen Nutzung als Kindergarten sowie dem örtlichen Bedarf der Stadt Ulm an U 3 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 Stichtages am 1. August 2013.

Der westliche Teil des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Bei dem betroffenen Bereich handelt es sich um Waldflächen des Gögglinger Waldes. Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist zusätzlich eine Waldumwandlung erforderlich. Der Antrag zur Waldumwandlung wird parallel zum Verfahren von der Stadt Ulm gestellt. Zusätzlich wird eine Fläche für die notwendige Ersatzaufforstung zu Verfügung gestellt.

Zur Abschirmung bzw. als Pufferzone zu der durch die Waldumwandlung neu entstehenden Waldgrenze wird der Bereich im 30,00 m Abstand vom Baugrundstück nach Norden und Westen als private Grünfläche festgesetzt. Im Übergang zu den verbleibenden Waldflächen soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Vegetationsbestandes eine lockere Bepflanzung hergestellt werden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Einrichtungen planungsrechtlich 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 0,5 festgelegt. Dieser Wert wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird mit der Deckung der geforderten Betreuungsplätze unter Berücksichtigung entsprechender Anforderungen wie beispielsweise Barrierefreiheit, begründet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl mit dem Wert von 0,5 nicht beeinträchtigt. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Einhaltung der Abstandflächen ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung des geplanten Gebäudes sowie der umgebenden Bebauung. Zusätzlich wird die Situation der im Norden und Nordosten angrenzenden Gebäude Flst. Nr. 1067 und 1069/1, im Gegensatz zur ursprünglich bestehenden Bebauung, durch das Abrücken des neuen Baukörpers von der

Grundstücksgrenze in Richtung Süden, verbessert. 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.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe über NN im neuen System angegeben. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf eine Höhe von max. 488,00 m ü.NN. festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,50 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ermöglicht Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung.

Der Baukörper erhält ein Flachdach. Die relative Gebäudehöhe beträgt ca. 3,62 m über dem angrenzenden Niveau der Biberacher Straße. Der Neubau der Kindertagesstätte wird eingeschossig errichtet, wodurch die angrenzenden Gebäude durch die Gebäudehöhe nicht beeinträchtigt werden.

Mit der vorgesehenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung der ursprünglichen Bebauung und Nutzung ein angemessener, zeitgemäßer Neubau einer Kindertagesstätte ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht weitgehend der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht eine Überbauung des Grundstücks mit der geplanten Kindertagesstätte.

Die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken werden gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) eingehalten. Dadurch muss die vorgesehene Bebauung gegenüber der ursprünglichen Bebauung von der Grundstücksgrenze abgerückt werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Beleuchtung mit Tageslicht, die Belüftung und die Belange des Brandschutzes werden damit gegenüber der ursprünglich bestehenden Bebauung verbessert.

Mit der vorgesehenen Planung und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) im Plangebiet eingehalten werden.

5.4 Verkehrserschließung

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

Innerhalb des Plangebietes ist die Bereitstellung von Stellplätzen für die Kindertagesstätte nicht möglich. Zum Abstellen der Pkws stehen vor der geplanten Kindertagesstätte öffentliche Stellplätze zu Verfügung. Deren Nutzung ist vertretbar.

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:

- Anpflanzen von Bäumen. Die zu pflanzenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt und können zur Anpassung der örtlichen Situation verschoben werden.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Baum- und Straucharten
- Private Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen 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 Baugebietes von ca. 1.422 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.

5.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung vom Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler, Dornbäumlesweg 25, 89231 Neu-Ulm, zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Zur Vermeidung des Zugriffsverbotes sind folgende Maßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen:

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.

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.

Waldfläche/Einhaltung des Waldabstandes

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).

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. Bei Feststellung von Tieren sind diese umzusiedeln.

Zur Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen ist das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler zu beauftragen (Ökologische Baubegleitung). Die Maßnahmen sind auch vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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. 3.177,0 m ²	(100,0 %)
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.422,0 m ²	(44,8 %)
Private Grünfläche	ca. 1.755,0 m ²	(55,2 %)

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.