



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	08.08.2013		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.10.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 09.10.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 312/13

Betreff: Bebauungsplan "Kindertagesstätte Burgauer Weg 50 "
- 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 bis 5.5)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Kindertagesstätte Burgauer Weg 50" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Kindertagesstätte Burgauer Weg 50" in der Fassung vom 08.08.2013 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 08.08.2013 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 für die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte Burgauer Weg 50, Flurstück Nr. 793.

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. 793 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 182.1/12 Kraft getreten am 06.09.1990

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.05.2013 (siehe Niederschrift § 150)

b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.20 vom 16.05.2013

c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 27.05.2013 bis einschließlich 28.06.2013.

7. Sachverhalt

Die Stadt Ulm beabsichtigt innerhalb des Plangebiets die bestehende dreigruppige Kindertages-stätte, durch einen eingeschossigen Anbau für zwei U3-Gruppen zu erweitern.

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 sowie die Erweiterung

entsprechender baulicher Einrichtungen und die damit verbundene Möglichkeit zur Realisierung von zwei U3-Gruppen erforderlich. Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten in der bestehenden Kindertagesstätte zur Bereitstellung der notwendigen Betreuungsplätze sowie der notwendigen funktionalen Zusammenführung der Gruppen soll das Gebäude Burgauer Weg 50, Flurstück Nr. 793 mit einem Anbau vergrößert werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit 06.09.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kindertagesstätte Wiblingen nördlich Burgauer Weg". Die darin getroffene Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche kann mit dem Neubauvorhaben nicht eingehalten werden. 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 des Anbaus für zwei U3-Gruppen.

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>Einwender 1 mit Schreiben vom 13.02.2013 (Anlage 5.1)</u> Nach anfänglichem Widerspruch zur Erbauung der Kindertagesstätte wurde im Jahr 1990 auf Drängen des damaligen Baubürgermeisters das Einverständnis zum Bebauungsplan erteilt, nachdem dieser im Tausch ein bebaubares Grundstück von der Stadt Ulm, zusagte. Nach dessen Quittierung des Dienstes, wollte von der Stadt Ulm niemand von dieser Zusage wissen. Daher liegt bis heute nichts Schriftliches vor.</p> <p>Es wird als bürgerliches Recht angesehen, dass einer im Wort stehenden Stadt nicht ohne weiteres nachgegeben werden muss, sondern dass gleiches Recht für alle gilt, auch für den einzelnen Bürger. Es wird davon ausgegangen, dass auch heute noch nachgehandelt und die Stadt Ulm an ihr damaliges Versprechen erinnert werden darf.</p>	<p>Der genannte Widerspruch erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Burgauer Weg 50. Die damals getroffenen Vereinbarungen stehen daher nicht in direktem Bezug zum jetzigen Bebauungsplanverfahren und können innerhalb des Bebauungsplans nicht geregelt werden.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 27.05.2013 (Anlage 5.2)</u> Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Im Bereich des Burgauer Weges befinden sich TK-Linien welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich in einer Tiefe von ca. 0,60m. Sollte ein Umlegen bzw. eine Anpassung der Linien notwendig sein, sind die Kosten der Telekom zu erstatten.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen</p>

<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</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 Maßnahme mit den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>und bei der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig informiert.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe Ulm mit Schreiben vom 12.06.2013 (Anlage 5.3)</u> Die Entsorgungs-Betriebe haben keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. <u>Abwasserwirtschaft</u> Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 21.06.2013 (Anlage 5.4 Geotechnik)</u> 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 Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die Schotter bilden allgemein einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal</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>setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Es werden objektbezogen Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro vor Baubeginn empfohlen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage des Planvorhabens innerhalb der hydrogeologisch abgegrenzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Fischerhausen“ wird hingewiesen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26-Denkmalpflege mit Schreiben vom 02.07.2013 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Es wird gebeten den Hinweis auf § 20 DSchG mit folgender Formulierung aufzunehmen.</p> <p>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p>	<p>Der Hinweis 3.5 wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>

8. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung werden folgende Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 12.04.2013 vorgenommen:
- Anpassung des Hinweises 3.5 Denkmalschutz auf § 20 DSchG
 - Aufnahme eines Hinweises bezüglich der Lages des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Fischerhausen“

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 08. August 2013 eingearbeitet.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 12.04.2013 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 Burgauer Weg 50“ in der Fassung vom 08.08.2013 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 08.08.2013 hierzu festgelegt werden.

