

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 30.11.2020 AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2020/Bautagebuch-
---	---

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Gemeinderat	15.12.2020	öffentlich	Beschluss

### **Gegenstand der Vorlage**

#### **Einvernehmen zu Bauanträgen**

- **Neubau einer Kindertageseinrichtung (4 Gruppen)**
- **Laurentiusstraße 9 (Flst. Nr. 830/8 und 830/15)**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde beabsichtigt in der zukünftigen Laurentiusstraße 9 eine Kindertageseinrichtung für vier Gruppen zu errichten. Bezüglich der Ausführung des Bauwerks sei auf die Sitzungsvorlage zur Gemeinderatssitzung am 28.07.2020 verwiesen. An dieser Stelle sollen nun vielmehr nur die Sachverhalte erörtert werden, die für eine begründete Stellungnahme gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich und hilfreich sind.

Die beiden Baugrundstücke wurden bereits per Baulast vereinigt und liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schöckinger Pfäde“, der am 06.08.1993 in Kraft trat. Sie liegen zwar auch im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung, welche jedoch ausschließlich für Wohnungen gültig, also für die Kindertagesstätte nicht relevant ist. Auch die höhere Stellplatzforderung im Bebauungsplan selbst gilt nur für Wohngebäude.

Für das Flurstück Nr. 830/8 (1.122 m<sup>2</sup>) ist im Plan eine Fläche für Gemeinbedarf und für das Flurstück Nr. 830/15 (194 m<sup>2</sup>) eine öffentliche Grünanlage mit fünf Baumstandorten festgesetzt. Die drei bestehenden Bäume sollen erhalten bleiben, vier neue gepflanzt werden. Wie bereits bei der heutigen Kita Schlosspark, Hirschstr. 23, soll diese Grünfläche als Außenspielbereich genutzt, jedoch – mit Ausnahme des Zauns – von baulichen Anlagen weitgehend freigehalten werden. Bereits jetzt wäre ein Betretungsverbot („*Betreten der Grünanlage verboten!*“) ordnungsrechtlich durchsetzbar, weshalb die nun vorgesehene Einfriedung und Nutzung der planungsrechtlichen Zweckbestimmung keinesfalls zuwiderläuft.

Im Zuge der Genehmigung des Anbaus an den damaligen Kindergarten Hirschstraße wurden 1995 bereits vergleichbare Befreiungen sowohl für die Nutzung der festgesetzten Grünfläche, also auch zur notwendigen Erhöhung der Einfriedung zugelassen. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift (öBV) Nr. 7 sind entlang der Straßen/Wege nur Holzzäune/Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Zum Schutz der Kinder ist jedoch ein Holzzaun mit senkrechter Lattung und einer Höhe von 1,20 m zwingend geboten. Insbesondere entlang der zwar gebogen, aber fast geradlinig verlaufenden Laurentiusstraße, ist durch die Höhenüberschreitung nicht mit einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder einer Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen; der notwendige Abstand zur Straße hin (0,50 m) wird gewährleistet.

Eine weitere örtliche Bauvorschrift (Nr. 1) regelt die Fassadengestaltung, die grundsätzlich als Putz mit heller Farbgebung auszuführen ist. Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauteile jedoch auch andere Materialien zugelassen werden. – Die Kindertagesstätte soll sich als Sonderbau bewusst von den umgebenden Wohnhäusern absetzen, das Gebäude für die Kinder leicht zu erkennen sein und natürlich einladend wirken. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist vorgesehen, den die Glasfront umgebenden Eingangsbereich bunt zu kacheln. Grelle Farben oder reflektierende Materialien werden nicht verwendet.

Zur optimalen Nutzung der vorhandenen Grundfläche soll das zur Verfügung stehende Baufenster fast vollständig überbaut werden. Die Unterbringung von vier Gruppen ist nach heutigen Standards nur möglich, wenn das Baufenster nach Osten, also zum Lindenweg und damit der zur Wohnbebauung abgewandten Seite hin, überschritten wird. Bauordnungsrechtlich notwendige Grenzabstände sowie die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 1,0 werden allerdings nicht überschritten. Die Befreiung zur Überschreitung des Baufensters ist somit städtebaulich vertretbar. Im Sinne einer weiter steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen durch die Eltern und der politischen Forderung zur Erhöhung der Betreuungskapazitäten, liegt die Befreiung zudem im Wohl der Allgemeinheit begründet. Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen. Zudem wurde 1998 für den Anbau am damaligen Kindergarten Hirschstraße bereits eine vergleichbare Befreiung erteilt.

Der Bebauungsplan sieht für das Baugrundstück ein Satteldach mit einer Neigung von 30 bis 35° vor. Da die vorhandene Grundstücksfläche jedoch optimal genutzt werden soll und der Grundriss des Baukörpers nicht rechteckig ist, ist ein Satteldach weder architektonisch, noch energetisch sinnvoll. Zudem kann der Dachraum nur bedingt als Lagerfläche genutzt werden, muss jedoch ebenfalls geheizt werden. Bereits die benachbarte (bestandsgeschützte) Kita Schlosspark weist einen atypischen Baukörper mit versetzt angeordneten, gefächerten Pultdächern auf. Auch beim Neubau soll deshalb eine städtebaulich vertretbare und energetisch sinnvolle Ausführung realisiert werden: ein extensiv begrüntes Flachdach inmitten zweier um 11,6° geneigter Pultdächer. Nach Norden und Süden hin entsteht so optisch der Eindruck eines Satteldachs, nach Westen und Osten hin der gewünschte Wiedererkennungseffekt. Durch die Fensterflächen entlang des Flachdachs kann eine optimierte natürliche Belichtung des Obergeschosses gewährleistet werden. Auch diese Befreiung von der Festsetzung zur Dachform ist städtebaulich vertretbar und beeinträchtigt keine nachbarlichen Interessen.

Nebenanlagen sind vom Bebauungsplan in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht grundsätzlich ausgeschlossen, weshalb sie von der Baurechtsbehörde nach § 23 Abs. 5 der einschlägigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zugelassen werden können. Betroffen hiervon sind das Baumhaus mit Sonnensegel, die Maltafel, das Gerätehäuschen, das Spielhaus mit Sonnensegel und Sandkasten, der Fahrradabstellplatz sowie die Sitzbank beim Eingang. Auch für diese Nebenanlagen wird empfohlen, eine ausdrückliche Befreiung zu erteilen, da sie unmittelbar der Zweckbestimmung der Kindereinrichtung dienen und nicht innerhalb des Baufensters errichtet werden können. Die notwendig nachzuweisenden drei Pkw-Stellplätze und die Abfallcontainerboxen befinden sich hingegen in den im Bebauungsplan ausdrücklich hierfür vorgesehenen Grundstücksbereichen.

Alle aufgeführten Befreiungstatbestände sind städtebaulich vertretbar, dienen teilweise direkt dem Wohl der Allgemeinheit und widersprechen in keinem einzigen Fall den Grundsätzen der Planung. Die Gemeindeverwaltung empfiehlt deshalb das Einvernehmen zu den genannten Befreiungen und der vorgesehenen Ausnahme zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Ausnahme bezüglich der Fassadengestaltung sowie nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu folgenden Befreiungen zu erteilen:

- Überschreitung des Baufensters nach Osten hin,
- Nutzung der öffentlichen Grün- als Außenspielfläche (Flst. Nr. 830/15),

- Abweichung vom Gebot eines Satteldachs mit 30-35° Neigung,
- Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und
- Abweichung von der maximalen Zaunhöhe (öBV).

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

GR 19.06.2018, Vorlage Nr. 086/2018 (Bedarfsplanung komm. Kinderbetreuung 2018-2025)

GR 05.11.2019, Vorlage Nr. 167/2019 (Machbarkeitsstudie)

AUT 10.03.2020, Vorlage Nr. 028/2020 (Vorstellung Entwurfsplanung)

GR 31.03.2020, Vorlage Nr. 055/2020 (Vorstellung Entwurfsplanung)

GR 28.07.2020, Vorlage Nr. 121/2020 (Baubeschluss)

**Anlagenverzeichnis:**

Lage- und Freiflächenplan, Ansicht Nord-West