

Datum: 20.04.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage
Heinrich Otto Straße 1-3, Flst.Nr.1274+1275
- Errichtung einer Kindertagesstätte

Ausschuss für Technik und Umwelt 17.05.2022 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 15.03.2022, M 1:500
Grundriss EG v. 15.03.2022, unmaßstäblich
Dachaufsicht v. 15.03.2022, unmaßstäblich
Schnitte v. 15.03.2022, unmaßstäblich
Ansichten v. 15.03.2022, unmaßstäblich
Luftbild 1
Luftbild 2

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: [] Ja [] Nein

[] Ergebnishaushalt / Produktgruppe: [] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 7 columns: , Ausgaben in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e), Einnahmen in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows: Planansatz üpl / apl, Gesamt.

Auswirkungen auf das Klima: [] Ja [] Nein

[] +2 [] +1 [] 0 [] -1 [] -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
 2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
 3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Dachfläche des Gebäudes ist extensiv zu begrünen.
 - 3.2 Im Wald, der als Freispielfläche genutzt werden soll, sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Errichtung einer Kindertagesstätte auf den Flurstücken 1274 + 1275, Heinrich-Otto-Straße 1-3 zulässig ist.

Dazu ist es notwendig, dass vom Bauherrn bzw. Architekten konkrete Fragen zu Vorschriften, die eventuell dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen, gestellt werden. Die Beantwortung der von grundsätzlicher Bedeutung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gestellten Fragen erspart sowohl dem Bauherrn wie auch der Genehmigungsbehörde den höheren Aufwand eines Bauantrages.

Der Antragsteller beantragt, folgende Fragen zu prüfen und zu beantworten:

1. Ist eine Überbauung des Parkplatzes mit einer Kita zulässig?
2. Sind Größe und Geschossigkeit der Kita zulässig?
3. Ist eine Nutzung im Bereich des Baumbestandes als zusätzliche Freispielfläche möglich?
4. Wäre die „Erweiterungsmöglichkeit“ baurechtlich zulässig?

Die Flurstücke 1274 und 1275 liegen weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes (§ 34 BauGB) noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), sondern im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben gemäß § 35 Abs.1 BauGB nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es zu einem der dort aufgeführten Vorhaben zählt.

Eine Kindertagesstätte gehört nicht dazu.

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs.2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs.3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben u.a. den Darstellungen des Flächennutzungs- oder Landschaftsplans widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann, unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung erfordert, Belange des Natur-, Boden- oder Denkmalschutzes beeinträchtigt oder das Landschaftsbild verunstaltet.

Geplant ist die Überdeckung eines bestehenden Parkplatzes auf dem Gelände der Flurstücke 1274+1275 (Otto Areal + Wald) mit einer 2-gruppigen Kindertagesstätte.

Das eingeschossige Gebäude soll über die vorhandene Grundstückszufahrt vom Ziegelhofweg erschlossen werden. Auf dem begrünten Flachdach der Kita soll der Außenspielbereich angelegt werden. Zusätzlich ist ein Spielsteg zum angrenzenden Wald vorgesehen.

Im maßgebenden Flächennutzungsplan des GVV Reichenbach/Fils ist das Otto Areal als gewerbliche Baufläche mit angrenzendem Wald dargestellt. Auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Otto ist zwischenzeitlich ein Mix verschiedener gewerblicher Nutzungen vorhanden.

Im Bereich der Waldfläche befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ob eine Nutzung als Freispielfläche mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist, ist kein städtebaulich zu beurteilender Aspekt.

Durch die Kita wird keine zusätzliche Fläche im schützenswerten Außenbereich überbaut, da sie über einer bestehenden Parkplatzfläche errichtet werden soll. Auch die „Erweiterungsmöglichkeit“ ist nicht mit zusätzlichem Flächenverbrauch verbunden. Die Begrünung der Dachfläche ist zudem ein ökologischer Ausgleich.

Das eingeschossige Flachdachgebäude ist von der Heinrich-Otto-Straße her nicht zu sehen, da es von den Bestandsgebäuden überragt wird, welche gleichzeitig als Lärmschutz dienen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.