

Beschluss-Vorlage 2018/0111 zur Sitzung am 13.03.2018  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

---

Betreff: Errichtung einer Kindertagesstätte, Fl.Nrn.970/4 und 970/21, Untere Bahnhofstr. 45

---

**Sachverhalt:**

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid beinhaltet den Neubau einer Kindertagesstätte mit drei Krippen- und zwei Kindergartengruppen auf den vorliegend genannten Grundstücken (vgl. Anlage 1 amtlicher Lageplan).

Die Ansichten sowie die Grundrisse des Gebäudes sind in der Anlage 2 dargestellt. Anlage 3 enthält eine Visualisierung des Gebäudes von der Unteren Bahnhofstraße aus.

Die Gebäudegröße beträgt im Erdgeschoss ca. 18,5 m x 12,5 m. Die beiden Obergeschosse sind mit ca. 19,5 x 15,0 m geplant, wobei jeweils im Osten die Außenspielflächen auf den Dachterrassen geplant sind. Die Gebäudehöhe beträgt max. 11,85 m ab Geländeoberkante.

Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage mit 4 Stellplätzen, ein Mehrzweckraum, verschiedene Lagerräume sowie die Küche.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die Zufahrt zum Park & Rideplatz sowie fußläufig über die Treppe neben dem S-Bahnzugang an der Unteren Bahnhofstraße.

Für das Grundstück existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich daher nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Diese Vorschriften sind bei dem geplanten Bauvorhaben eingehalten. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Kerngebiet, in dem Anlagen für soziale Zwecke regelzulässig sind, so dass gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen (vgl. Anlage 4 –Einzelfragen) vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen.

Die gestellten Einzelfragen können wie folgt beantwortet werden:

**1. Kann dem in der Planung dargestellten Maß der Bebauung zugestimmt werden?**

Die dargestellte Bebauung ist in dieser Hinsicht zulässig.

**2. Kann der Nutzung für eine Kindertagesstätte zugestimmt werden?**

Die Nutzung als Kindertagesstätte ist zulässig.

**3. Um die Anforderungen der Kindergartenaufsicht an Außenspielflächen zu erfüllen, wurden auch Dachterrassenaußenspielflächen berücksichtigt. Kann der Planung zugestimmt werden?**

Ob die Anforderung der Kindergartenaufsicht eingehalten sind, muss mit der Kindergartenaufsicht im Landratsamt Fürstentfeldbruck geklärt werden. Baurechtlich bestehen keine Bedenken, auf den Dachterrassen Spielflächen nachzuweisen, soweit alle sicherheitsrelevanten Aspekte berücksichtigt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Der Bauherr hat einen Antrag auf Absehen von der Nachbarunterschrift gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheides bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn.

Die Vorlage an den Ausschuss erfolgt zur Kenntnisnahme und Information, da sich das Grundstück im innerstädtischen Bereich befindet.

Nachdem die Stadt Germering selbst für die Erteilung des Vorbescheides zuständig ist, bedarf es keines Einvernehmens. Die Stadt als Untere Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag auf Vorbescheid nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 34 BauGB versagen.

Dies ist bei dem Bauvorhaben nicht der Fall.

**Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis.

Astrid Ernst  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_2\_ö\_Anlage\_1\_amtlicher\_Lageplan  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_2\_Ansichten\_Grundrisse  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_3\_Visualisierung  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_4\_Einzelfragen