

Beschluss-Vorlage 2013/0022 zur Sitzung am 22.01.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Kindertagesstätte, Fl.Nr. 423/10, Gemarkung
Unterpffaffenhofen, Kleinfeldstraße 53

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt Entspricht den
Festsetzungen

im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 4
(§ 30 BauGB, qualifiziert) ja nein

Datum der Rechtskraft 03.09.1982
Anwendbare BauNVO: 1977

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: 4 § BauNVO WA

Nutzung nach Bauvorhaben: zulässig ausnahme-
pflichtig unzulässig

GRZ nach Bebauungsplan: 0,3 Bauvorhaben: 0,36

GFZ nach Bebauungsplan: 0,45 Bauvorhaben: 0,62

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück (Anlage 1-Lageplan) soll eine Kindertagesstätte mit zwei Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichtet werden.

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll abgeklärt werden, ob die städtebaulichen Nutzungszahlen überschritten werden können.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen (vgl. Anlage 2).

Das geplante Gebäude (es liegt nur ein Erdgeschossgrundriss vor) befindet sich, mit Ausnahme einer sehr großen Abböschung zur Sternstraße, innerhalb der Baugrenzen.

Die Abstandsflächen nach Osten werden nicht eingehalten. Der im östlichen Grundstücksbereich dargestellte Schlafräum (vgl. Grundrissplan –Anlage 3) ist an der Grundstücksgrenze unzulässig.

Im Erdgeschoss soll eine Kindergartengruppe (3 -6 jährige) für 25 Kinder sowie eine Kinderkrippengruppe (1-3 jährige) für 12 Kinder mit entsprechenden Nebenräumen etc. untergebracht werden.

Im Keller sind eine Tiefgarage, Abstellräume, ein Mehrzweckraum sowie ein Leiterinnenzimmer vorgesehen. Ein Grundriss hierfür liegt nicht vor. Im Obergeschoss sind zwei Apartments mit einer Wohnfläche von jeweils 50 qm geplant. Auch dazu liegt kein Grundrissplan vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 4. Wie vorstehend ersichtlich, werden die Nutzungszahlen durch das Vorhaben z. T. erheblich überschritten, wobei die Überschreitung der GRZ von 0,3 auf 0,36 in einem Bereich liegt, der städtebaulich unproblematisch ist.

Hinsichtlich der GFZ beantragen die Bauherren eine Überschreitung auf 0,62, d.h. um ca. 130 qm.

In dem dortigen Bauquartier wurden bereits vereinzelt Befreiungen von der GFZ erteilt. So wurde bei der Errichtung des 4-Spanners im Süden des Baugrundstückes ein Wert von 0,5 genehmigt. Für ein Wohngebäude Ecke Kleinfeldstraße/Kreuzlinger Straße, wurde aufgrund verschiedener An- und Umbauten ein Wert von 0,53 genehmigt. Dieser Wert von ca. 0,50 ist in dem dortigen Bereich städtebaulich auch sinnvoll (vgl. Foto vom Baugrundstück, Anlage 4). Insofern kann, aus der Sicht der Verwaltung, einer Befreiung auf max. 0,53 (ca. 60 qm mehr) problemlos zugestimmt werden.

Eine überschlägige Berechnung ergab, dass das notwendige Raumprogramm einer zweigruppigen Einrichtung bei einer GFZ von 0,53 untergebracht werden kann.

Bei einer weiter gehenden Befreiung muss jedoch genau geprüft werden, ob die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 BauGB vorliegen.

Befreiungen sind nur dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Je tiefer eine Abweichung von den Festsetzungen in das Interessengeflecht des Planes eingreift, desto näher liegt es, dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung kann als sog. Faustregel gelten, dass eine Abweichung im Hinblick auf die Grundzüge der Planung nicht zugelassen werden darf, wenn sie sich bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineinragen oder solche Spannungen erhöhen würde.

Eine solche Beurteilung ist jedoch aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Für die Untersuchung, ob die genannten Folgewirkungen oder bodenrechtlichen Spannungen eintreten, ist die Vorlage einer schlüssigen Gesamtplanung erforderlich. Anhand eines Gesamtkonzepts kann überprüft werden, ob der durch die vorhandene, nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ beeinträchtigt wird.

Unabhängig davon sind die sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie z.B. die Einhaltung der Abstandsflächen, Abgrabungen etc. einzuhalten.

Auch wenn die Errichtung von Kindertagesstätten sehr wichtig und zu begrüßen ist, kann für dieses Vorhaben, aufgrund der vorstehenden Erläuterungen, ohne Kenntnis der Gesamtplanung, keine weitergehende Befreiung der GFZ auf 0,62 empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Einer GFZ-Überschreitung bis zu 0,53 kann zugestimmt werden.

Die Beurteilung für eine GFZ-Überschreitung auf 0,62 ist, aufgrund der vorliegenden Unterlagen, bisher nicht möglich. Für eine derartige Befreiung sind die Vorlage einer schlüssigen Gesamtplanung und unabhängig davon die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig.

Astrid Steege
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_Einzelfragen
TOP_1_ö_Anlage_3_Grundrissplan
TOP_1_ö_Anlage_4_Foto_Baugrundstück