

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
Unterpfaffenhofen, 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- unzulässig
 pflichtig

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 Schlafraum (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 Appartements 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 vereinzelte 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:

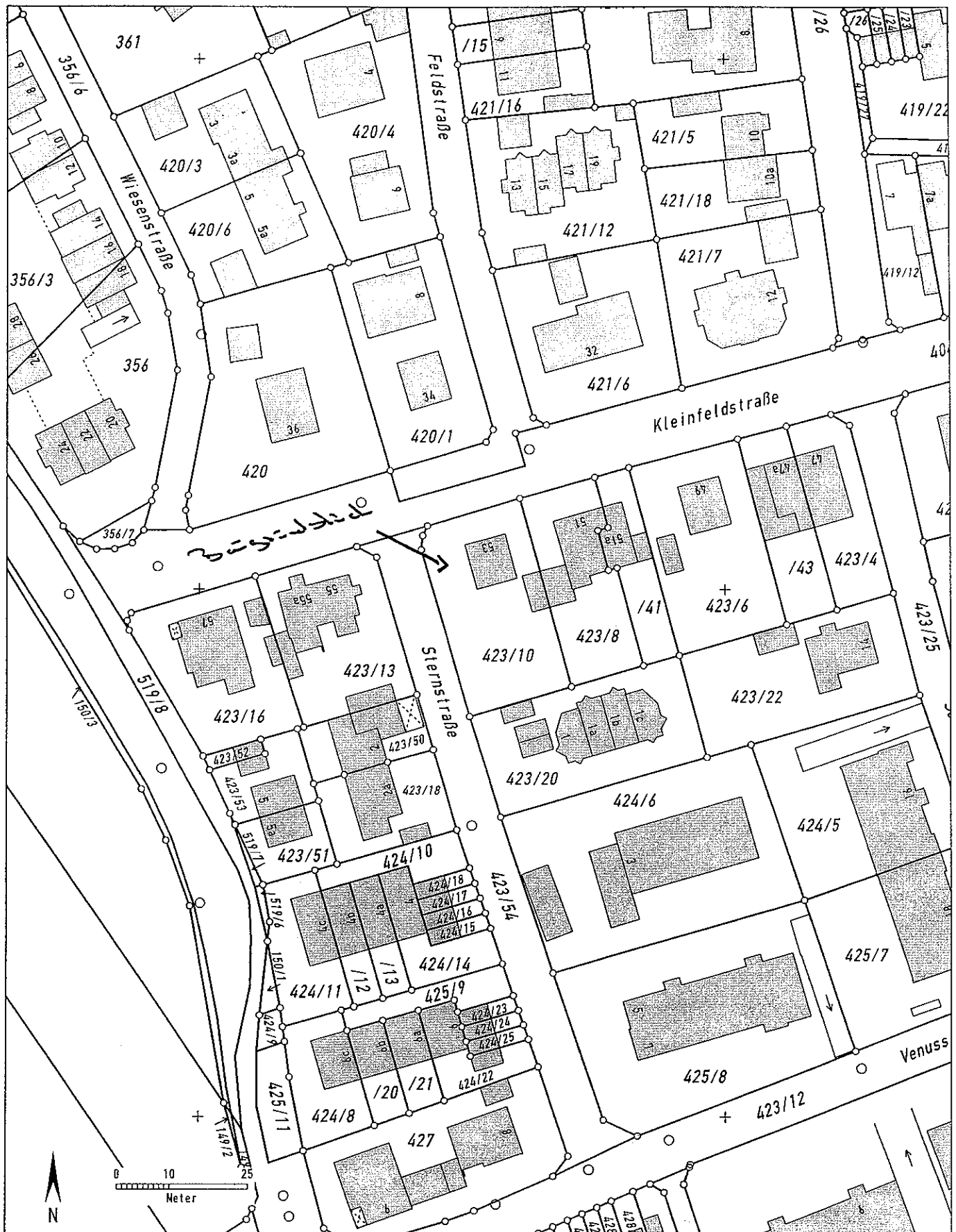
Einer GFZ-Überschreitung bis zu 0,53 kann zugestimmt werden.

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



Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:1000, zur Bauvorlage nach §7 Abs.1 der Bauvorlagenverordnung.

Gemarkung: Unterpfaffenhofen, Flurstück: 423/10

Vermessungsamt Dachau, 11.1.2013

Geschäftszeichen: Rei

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Große Kreisstadt Germering
Bauamt
Bauordnung
Rathausplatz 1
82110 Germering

Rei

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

Bauvoranfrage

11. Jan. 2013

BV „Errichtung einer Kindertagesstätte, mit zwei Wohneinheiten und Garage“ 7113

Auf dem Grundstück Kleinfeldstraße 53, Flurnummer 423/10 wird beabsichtigt im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte zu errichten. Dieses Vorhaben umfasst eine Kinderkrippengruppe (1-3 Jährige) mit 12 Kindern sowie eine Kindergartengruppe (3-6 Jährige) mit 25 Kindern.

Im Obergeschoss sollen zwei Wohnungen, die vorzugsweise dem Betreuungspersonal zur Verfügung gestellt werden, entstehen.

Das Gebäude ist voll unterkellert, wobei notwendige Stellplätze unterirdisch eventuell auch außerhalb der Gebäudegrenzen des Erdgeschosses errichtet werden. Die Kellerräume sind als Abstellräume für die Wohnungen wie auch für die Kindertagesstätte geplant. Außerdem werden sich hier zwei Aufenthaltsräume für die Kindertagesstätte befinden: Mehrzweckraum und Leiterinnenzimmer. Fluchtweg und Belichtung sind über in dem vom Architekten erstellten Plan als abgeöschter Gartenbereich angedacht.

Bedingt durch das für Kindertagesstätten vorgegebene Raumprogramm ist eine deutliche Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoss- und Grundflächenzahl notwendig. Von einer Alternativlösung, die Tagesstätte auf zwei Etagen (Erdgeschoss und 1. OG) zu verteilen wurde uns von Fachleuten, u.a. des Landratsamtes Fürstentum Bruck und der beratenden Stelle der Architektenkammer dringend abgeraten.

Der beigegefügte Grundrissplan zum Erdgeschoss entstand in Zusammenarbeit mit der zuständigen Stelle für die Erteilung der Betriebserlaubnis beim Landratsamt. In der Planung wurden die Mindestmaße zu Grunde gelegt bzw. zum Teil im Rahmen des Ermessensspielraums geringfügig unterschritten. Die benötigten Räume noch kleiner zu gestalten stellt die Realisierung des Gesamtprojektes in Frage.

Hiermit bitten wir um Klärung der zur Realisierung notwendigen Fragen und Befreiungen vom Bebauungsplan:

1. Der Bebauungsplan sieht eine GFZ von 0,45 vor. Für ein laufendes Verfahren eines für dieses Grundstück wurde bereits eine Erhöhung auf 0,49 bewilligt. Das geforderte Raumprogramm der Tagesstätte (EG plus Kellerräume) würden diesen Parameter bereits voll ausschöpfen. Um zusätzlich zwei Appartements in einer Größenordnung von je 50qm zu realisieren ist eine Befreiungen auf eine **GFZ 0,62** notwendig.
2. Ebenfalls im Bebauungsplan vorgesehen ist eine GRZ von 0,3. Wie bereits geschildert gibt das für die Betriebserlaubnis geforderte Raumprogramm die benötigten Flächen vor, was ungeachtet jeder äußerlichen Bauform die im Plan dargestellte Bruttogrundfläche von 271qm zur Folge hat. Damit ergibt sich eine benötigte **GRZ von 0,36**.

11. Jan. 2013

BV.Nr.: 7133

