

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Wimpfener Straße 17
– Ersatzneubau einer Kita mit 2 Geschossen für 3 Gruppen

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 9	27.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und der Baugenehmigung.

Befreiungen sind notwendig von der Baulinie im Eingangsbereich, der Geschossigkeit, der Versiegelung der Vorgartenzone für Kfz-Stellplätze sowie für Mülltonnenaufstellflächen und ein Außenlager.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Wimpfener Straße 17 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 6070/49. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung für das Vorhabengrundstück einen Kindergarten fest. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist eine Geschossigkeit von maximal einem Vollgeschoss (I) festgelegt.

In der Vergangenheit wurde bereits ein Vorbescheid (im Jahr 2018) zum Umbau der Bestands-Kita sowie eine Baugenehmigung (im Jahr 2020) für einen Abbruch und Ersatzneubau der Kita erteilt. Die Genehmigung wurde seinerzeit nicht ausgeschöpft.

Mittlerweile stehen nicht mehr alle Flächen zur Verfügung.

Die neue Kita soll Platz für 2x T1-Gruppen und 1x T3-Gruppe für insgesamt 68 Kinder und 15 Fachkräfte bereitstellen.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Ein Rücksprung von der Baulinie im Eingangsbereich ist geplant.

Die Geschossigkeit wird um ein Vollgeschoss überschritten.

Die Vorgartenzone wird durch Stellplätze versiegelt.

Die Unterbringung der Mülltonnen sowie des umbauten Außenlagers erfolgt in einem Bereich nahe der Straße, ebenfalls in der Vorgartenzone.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Der Rücksprung des Eingangsbereichs beeinträchtigt weder die städtebauliche Ordnung noch die Bauflucht in relevanter Weise. Es entsteht ein geschützter und klar definierter Eingangsbereich, der gestalterisch zur Aufwertung der Straßenansicht beiträgt. Der rückversetzte Eingang ist aufgrund der verhältnismäßig kleinen Ausdehnung innerhalb der Fassade geringfügig.

Die geplanten zwei Vollgeschosse fügen sich in die maßstäbliche Entwicklung der Umgebung ein, da alle umliegenden Wohngebäude II-geschossig sind. Weiterhin ist die Befreiung für die Geschossigkeit für die in Rede stehende Kita in der Vergangenheit bereits erteilt worden, zumal es sich um einen dem Allgemeinwohl dienenden Sonderbau handelt. Der Bedarf für die Vergrößerung der Bestands-Kita ist gegeben. Eine Vergrößerung in die Höhe ist ökologisch vertretbar und notwendig, da das Grundstück eine Vergrößerung in die Fläche nicht zulässt.

Die Anordnung der Stellplätze in der Vorgartenzone ist aus funktionalen Gründen erforderlich. Die Anordnung ist kompakt und flächensparend gelöst, sodass die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. Die Stellplätze werden mit Rasengittersteinen hergestellt, wodurch negative ökologische Effekte reduziert werden. Die Vorgartenzone wird trotz Stellplatznutzung durch ergänzende Begrünung und Bepflanzung sowie dem Erhalt der Bäume gestalterisch aufgewertet, wobei das städtebauliche Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Die Unterbringung der Mülltonnen sowie des umbauten Außenlagers erfolgt in einem abgeschirmten, klar definierten Bereich nahe der Straße. Beide Anlagen sind untergeordnet, funktional begründet und nehmen keinen störenden Einfluss auf die Nachbarschaft oder das Straßenbild.

Die Art der Nutzung als Kindertagesstätte entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan.

Das Bauvorhaben fügt sich zudem nach Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die Bebauungstiefe soll 17,50 m ab der Baulinie betragen. Das Gebäude weist als Kindertagesstätte eine solitäre Sondernutzung aus und hat keine direkte städtebauliche Anschlussstruktur. Die bestehende Kita weist mit einer Tiefe von

16,50 m eine ähnliche Tiefe auf und prägt entsprechend nach. Ebenfalls befindet sich östlich angrenzend an die Kita ein Garagenhof, der mit seinem südlichen Riegel eine Tiefe von 21,00 m ab der Baulinie aufweist.

Die geplante GRZ beträgt 0,35. Bei Baugrundstücken in der Umgebung lassen sich stichprobenhaft ähnliche Werte für die überbauten Grundstücksflächen von 0,24 bis 0,30 finden. Zudem ist auch bei der Betrachtung der überbauten Grundstücksfläche zu beachten, dass es sich hierbei um eine solitäre Sondernutzung handelt.

Die Verwaltung hat folglich keine Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und der Baugenehmigung.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Lageplan
Grundrisse, Dachaufsicht
Ansichten, Schnitte
Außenanlagenplan