

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2023/002	Datum: 09.01.2023
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Ziegler, Petra		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	24.01.2023	beschließend	

Betreff: TOP 10: Bauantrag;
Errichtung einer 2-gruppigen Kinderkrippe in Modulbauweise sowie Errichtung von 4 Pkw-Stellplätzen und 15 Fahrradabstellplätzen befristet auf 4 Jahre, Niblerstraße 24, FlNrn. 1953/14 und 1952/33

Anlagen:

Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.08.2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 53 Nahversorgung an der Hauptstraße, zwischen Nibler- und Wiesenstraße.

Bauvorhaben:

Die Bauwerberin beantragt die Errichtung einer 2-gruppigen Kinderkrippe in Modulbauweise befristet auf 4 Jahre.

Abweichungen:

Die beantragte Nutzung steht der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Büro/Wohnung“ entgegen.

Die nördliche Baugrenze wird um bis zu 3,15 m, die östliche Baugrenze um bis zu 8,95 m überschritten.

4 Stellplätze, 4 Fahrradabstellplätze und ein Abstellplatz für ein Lastenrad liegen komplett außerhalb der Baugrenzen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur zu den östlichen Flurstücken zulässig. Zusätzlich soll das Grundstück zu den südlichen, westlichen und nördlichen Flurstücken eingefriedet werden. Die Einzäunung des gesamten Spielbereiches ist zur Sicherheit der Krippenkinder zwingend erforderlich.

Gemäß Stellplatzsatzung sind 15 Fahrradabstellplätze je Gruppe erforderlich. Es wären somit 30 Fahrradabstellplätze erforderlich. Beantragt werden lediglich 15 Fahrradabstellplätze, da die Kinderkrippe lediglich Kinder zwischen 1 und 3 Jahren aufnimmt. Kinder dieser Alters-

gruppe kommen nicht mit dem eigenen Fahrrad, so dass weniger Platz zum Abstellen benötigt wird.

Die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 1953/13, 1952/12 und 1952/13 und zwischen den zu bebauenden Flurstücken 1953/14 und 1952/33 müssen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben werden. Die Grundstücke sollen vorerst nicht verschmolzen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen auf dem Flurstück 1953/14 zwei Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm und zwei Bäume mit einem Stammumfang von 10 cm gepflanzt werden. Auf dem Grundstück 1952/33 muss ein Baum mit einem Stammumfang von 10 cm gepflanzt werden. Aufgrund der zeitlichen Befristung auf 4 Jahre sollen keine Bäume gepflanzt werden, da diese bei einer späteren Bebauung nach Bebauungsplan wieder gefällt werden müssten.

Beurteilung:

Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der beantragten Errichtung einer 2-gruppigen Kinderkrippe in Modulbauweise im Wege der Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden. Durch die Befristung auf 4 Jahre kann die im Bebauungsplan B 53 „Nahversorgung an der Hauptstraße, zwischen Nibler- und Wiesenstraße“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel/Büro/Wohnung“) weitestgehend unbeeinträchtigt verwirklicht werden, da die übrigen hierfür erforderlichen Grundstücke aller Voraussicht nach auch erst nach Ablauf dieses Zeitraumes zur Verfügung stehen. Alle weiteren o.g. Abweichungen ergeben sich daraus, dass das Vorhaben als befristete Einzelmaßnahme lediglich auf den Flurstücken 1953/14 und 1952/33 durchgeführt werden soll und derzeit kein Gesamtzusammenhang mit den weiteren Flurstücken 1952/13, 1953/13 und 1952/12 wie im Bebauungsplan festgesetzt, entstehen soll. Die Verwirklichung des Planungsziels des Bebauungsplanes ist bei Befristung der Genehmigung nicht beeinträchtigt. Da die Gründe des Wohls der Allgemeinheit (Sicherstellung der Kinderbetreuung) die Befreiungen erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, kann dem Antrag gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag auf Errichtung einer 2-gruppigen Kinderkrippe in Modulbauweise sowie Errichtung von 4 Pkw-Stellplätzen und 15 Fahrradabstellplätzen befristet auf 4 Jahre, Niblerstraße 24, FlNrn. 1953/14 und 1952/33 und stimmt den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Art der Baulichen Nutzung, Baugrenzüberschreitung, Stellplatzsituierung, Anzahl Fahrradabstellplätze, Einfriedungen, Verschmelzung der Grundstücke sowie der zu pflanzenden Bäume zu.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter