

Drucksache Nr.: 436/2021

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 2**

Az.: 230 NH

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	09.12.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	08.12.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	09.12.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Erweiterung einer Kindertagesstätte

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Erweiterung der städtischen Kindertagesstätte in der Pestalozzistraße 4b, Flst. Nr. 6895/3 und 6895, in Neustadt an der Weinstraße – Ortsteil Lachen-Speyerdorf.

In Richtung Norden werden insgesamt drei weitere Gruppenräume mit dazugehörigen Schlafräumen, Sanitär –und Personalräumen angebaut. Über einen Verbindungsflur gelangt man von dem „Altbau“ zu den neuen Räumlichkeiten.

Weiterhin soll der bestehende Mehrzweckraum ebenfalls vergrößert werden. Der im Westen der Kindertagesstätte befindliche Vorbereich wird abgerissen und ein großzügiger neuer Küchentrakt inkl. Lagermöglichkeit wird entstehen.

An der Kubatur des bestehenden Gebäudes wird es zu keinen weiteren Veränderungen kommen, lediglich im Inneren werden bauliche Maßnahmen stattfinden.

Momentan weist die Kindertagesstätte eine Grundfläche von 802 m² auf. Nach dem Umbau wird sich die überbaute Grundfläche auf insgesamt 1.624 m² belaufen.

Der Anbau wird mit einem Flachdach (Oberkante Attika +4,10 m und +4,30 m (Küchentrakt)) ausgebildet und orientiert sich an der Höhe des bestehenden Baukörper (Firsthöhe +4,20 m und +4,80 m).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, wurde am 12.10.1977 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Auf den Schenkwiesen“ beschlossen. Da ein Teil der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen war, jedoch tatsächlich unbebaut und landwirtschaftlich genutzt wurde, wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 15.12.1987 aufgehoben.

Somit bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich nicht um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt, ist § 35 Abs. 2 BauGB heranzuziehen. Demnach können im Einzelfall sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die *Erschließung gesichert* ist. Im Flächennutzungsplan sind die oben genannten Flurstücke als gemeinnützige Fläche dargestellt.

In Bezug auf die Erschließung der Kindertagesstätte wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr am 09.12.2021 ein mögliches Konzept vorgestellt. Auch soll die Beteiligung des Ortsbeirates Lachen-Speyerdorf im Zuge der genannten Sitzung durchgeführt werden.

Von Seiten Bauordnung kann dem Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, solange die Erschließung gesichert ist.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (LBauO/örtliche Bauvorschriften)

Die erforderlichen sieben Stellplätze (max. Anzahl an Kinder:176 | 1 Stellplatz je 25 Kinder) werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Wird das Vorhaben entsprechend der vorliegenden Pläne ausgeführt, bestehen auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde

Der Umweltabteilung liegt die geforderte artenschutzrechtliche Potentialanalyse (SaP I) mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung diverser Vermeidungsmaßnahmen nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist und das Vorhaben vor Ort ausgeglichen werden kann.

Dabei ist wichtig zu wissen, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf einem begrünten Dach des Neubaus basiert.

Der Ausgleich kann in diesem Fall komplett auf dem Gelände erbracht werden. Es liegt sogar eine geringfügige Überkompensation vor, welche auf dem Ökokonto der Stadt gutgeschrieben werden kann. Eine externe Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich.

Neustadt an der Weinstraße, 25.11.2021

Beigeordneter