



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/851/2021

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Erweiterung des Kindergartens "Unterm Regenbogen", Freizeiterrasse für Kleinkinder, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB wird bezüglich der Abweichung vom Bau-fenster zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung Freibereich für den Krippenbereich

Sachverhalt:

Beantragt wird die Schaffung eines Freibereichs für den Krippenbereich im Dachgeschoss im Reutweg 11, Ortsteil Kleinsteinbach.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Baumschulwiesen, Mehlläcker, Geigersberg“, in Kraft getreten 1962, letzte Änderung 2009. In der Stellungnahme der Stadtplanung ist die Historie und der aktuelle Stand der vorhandenen Bebauung genau beschrieben.

Stellungnahme Stadtplanung:

Das Bauvorhaben „Erweiterung Kindergarten der ev. Kirchengemeinde Kleinsteinbach“ wird bereits baulich umgesetzt.

Der Kindergartenstandort mit dem Gemeindehaus existiert seit 1965 an diesem Standort.

Er liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Baumschulwiesen, Mehlläcker, Geigersberg aus dem Jahre 1962, zuletzt geändert 2009.

Das Grundstück der Kirchengemeinde hat eine maßgebliche Grundstücksfläche (=MGF) von 2.033 m². Die genehmigte Überbauung mit Kita/Gemeindehaus wächst von 632 m² (Stand 2009) auf nun 900 m² (Stand 2021) das ist aktuell eine Grundflächenzahl (=GRZ) von 0,44.

Die im Bebauungsplan von 1962 definierten Gebäudestellungen (Baufenster) sind bereits 1965 für den Neubau des Gemeindehauses mit Kindergarten nicht umgesetzt worden.

Hintergrund dieser praktizierten Missachtung von Bebauungsplanvorgaben war, die vom Bebauungsplan abweichende Grundstücksumlegung.

In der Baugenehmigung von 1964 sind aufgeführt der Neubau eines Gebäudes der ev. Kirchengemeinde mit:



- Dreigruppiger Kindergarten im EG
- Zwei Schwesternwohnungen mit gemeinsamen Bad im EG
- Gemeindesaal mit Bühne im UG, zusätzlich wurde das Pfarramt im UG verortet.

Das Gebäude wurde im Jahre 1979 erweitert um den Anbau von zwei Jugendräumen (CVJM) im UG sowie einer „Schattenhalle“ im EG. Im Rahmen des Förderprogramms 2008-2013 zum Ausbau von Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung wurde im Jahre 2010 die Erweiterung des Kindergartens um eine Kinderkrippe genehmigt. Die bauliche Erweiterung wurde auf dem Dach der Jugendräume verortet. Für diese Baugenehmigung wurde ein Stellplatz in der Genehmigung gefordert. Die Stellplatzverpflichtung wurde über eine Stellplatzbaulast (auf den öffentlichen Stellplätzen der Erschließungsstraße Geigersbergstraße) von der Gemeinde übernommen.

Im Jahre 2017 wurde mit der Planung für eine weitere bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung begonnen. Die großflächige Erweiterung beinhaltet:

- Neubau Bistro mit Küche und Speiseaufzug, Mehrzweckraum für Ganztagsbetreuung, Umbau Schwesternwohnungen zu Konferenzbereich mit Bibliothek und Teeküche, behindertengerechte WC Anlage
- Einbau Aufzug für drei Geschosse
- Zwei Gruppenräume mit jeweiligem Intensivraum, ein Bistroraum, zusätzliche Kleinkindgruppe, Toilettenanlage, Wickelbereich, Raum für ungestörtes Schlafen und ein Snoozen-Raum im neuen DG

Die Baugenehmigung wurde im November 2018 erteilt, verknüpft mit der Forderung nach zwei zusätzlichen Stellplätzen. Nachgewiesen werden die notwendigen Stellplätze auf der Fläche der Gemeinde Pfinztal.

Im Jahre 2019 wurde ein Bauantrag eingereicht mit umfangreichen Planänderungen:

- Einbau Mehrzweckraum im UG, Einbau WC Anlage für Kindergartennutzung im UG, Umbau Pfarrbüro (Windfang) im UG, Einbau mobile Trennwand zum Mehrzweckraum Kirchengemeinde, Einbau Küche für Gemeindesaal, Hauswirtschaftsraum für KiGa im UG.
- Neubau Personalbereich mit Umkleieräumen und WC Anlage im EG, WC behindertengerecht entfällt, Wegfall Mehrzweckraum im EG
- Verbreiterung der Fluchtwege für den bauseits erforderlichen zweiten Rettungsweg.
- Anlegen von Stellplätzen auf öffentlicher Grünfläche

Das Bauantragsverfahren wurde ohne Beteiligung GR/TU als Geschäft der laufenden Verwaltung durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde im Okt. 2019 erteilt.

Aktuell liegt ein Bauantrag zur Schaffung eines Freibereichs für den Krippenbereich im DG vor. Dieser wird dem Flachdach der 2010 erbauten Kinderkrippe verortet. Für die Umsetzung wird das Flachdach zu einer Dachterrasse mit entsprechender Umwehrgung. Die Abstandsflächen der Terrasse zum Nachbargrundstück betragen 3m. Zusätzlich zur Gebäudeerweiterung werden im Außenspielgelände weitere bauliche Anlagen errichtet:

- barrierefreier Zugang zum neuen Haupteingang
- Gebäude für Spielgeräte in den Hang integriert
- Umwidmung Teilbereich der öffentlichen Grünfläche für die Anlegung von 4 Stellplätzen. Neuanlage Gehweg.

Die Stadtplanung hat aufgrund der Bebauungsplanvorgeschichte keine Bedenken zur erforderlichen Befreiung bezüglich Abweichung vom Baufenster.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Der Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 BauGB wird bezüglich der Abweichung des Baufensters zugestimmt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Freifläche				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Die Freiterrasse bietet für die Gruppe der Kleinkinder eine direkte Möglichkeit im freien zu spielen ohne Treppenanlagen zu nutzen.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service				
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:

Lageplan, Planunterlagen, Übersicht der Stadtplanung Abweichung des Bebauungsplans, Bilder