



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0228/2023		Datum: 25.05.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00163-23	
Betreff:			
Zustimmung zu einer in einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 (2) Nr.2 BauGB ausnahmsweise zulässigen privaten Kindertagesstätte mit erweitertem Einzugsbereich.			
Gremienweg:			
13.06.2023	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntniss
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten Vorhaben einer Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses in einen in einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 (2) Nr.2 BauGB ausnahmsweise zulässigen privaten Kindertagesstätte mit erweitertem Einzugsbereich mit drei Gruppen zu je 5 Kindern zu.

Antragseingang	23.01.2023						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umnutzung eines Mehrfamilienhauses in eine Einrichtung zur Kindertagespflege						
Grundstück/Straße	Mendelssohnstraße 85						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	21						
Flurstück	16/1						

Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt die Nutzungsänderung eines bisherigen Mehrfamilienhauses in eine Kindertagesstätte. Diese ist mit drei Gruppen zu jeweils 5 Kindern konzipiert.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet (WR). In dem WR sind nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die die Kindertagespflege besuchenden Kinder kommen nicht nur aus dem („begünstigten“) Gebiet. Die Anlage zur Kinderbetreuung dient folglich nicht nur den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets. Daher scheidet eine Regelzulässigkeit nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aus.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine sonstige Anlage für soziale Zwecke. Diese kann nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Die Tatsache, dass Kinder aus anderen Gebieten die Kindertagespflege besuchen steht dem nicht entgegen; insbesondere wird dadurch der Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt. Gründe, die eine andere Annahme zulassen, möglicherweise aufgrund bereits in größerem Umfang zugelassene weitere Ausnahmen, sind nicht ersichtlich. Für die Anlage zur Kinderbetreuung im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO besteht die Einschränkung hinsichtlich der Bedürfnisse des Gebiets nicht.

Die Größe der Kindertagespflege könnte auch eine solche unter § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO fallende Einrichtung haben. Und nach dem Konzept des Vorhabens werden auch bevorzugt Kinder aus dem „begünstigten“ Gebiet aufgenommen. Nur ergänzend kommen Kinder aus andern Gebieten. Dabei kann es zu den Bring- und Holzeiten vorübergehend zu entsprechendem Verkehrsaufkommen kommen, wie es auch von Nachbarn bereits vorgetragen wurde. Dieses Verkehrsaufkommen kann aber unabhängig davon auftreten, ob die Kinder im „Gebiet“ wohnen oder nicht und ist regelmäßig hinzunehmen. Es ist nicht erkennbar, dass die Auswirkungen des Verkehrs hier ausnahmsweise unzumutbar sind.

Die Voraussetzungen für die Ausnahme sind erfüllt. Im Rahmen ordnungsgemäßer Ermessensausübung kann die Ausnahme gewährt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche werden nicht verändert, so dass sich das Vorhaben weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich. Damit sind auch alle Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Nachbarliche Eingaben wurden in der vorgenannten planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt.

Die Stellplatzverpflichtung wird unter Berücksichtigung und Anrechnung der Bestandsnutzung erfüllt. Zusätzliche Stellplätze für Fahrräder werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Anlage/n:

- Lageplan
- Beschreibung des Betriebes
- Grundrisse

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Zu- und Abgangsverkehr