

Fachamt: Bauamt

Vorlage-Nr.: 2019-177

Datum: 09.07.2019

Beschlussvorlage

Bauantrag: Antrag auf Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Waldkindergartens,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 5181 und 5193 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	25.07.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und nachfolgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Nutzung der Grundstücksflächen als Waldkindergarten, zulässig gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind ein Vogelpark und ein Spielplatz.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Kerfenwiesen“, 5. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung der ehem. als Vogelpark mit Vogelvolieren bebauten Grundstücksflächen.

Die Nutzungsänderung sieht die Grundstücksflächen künftig als Waldkindergarten vor. So soll ein Gebäudeteil (Gebäude Nr. 3) künftig als Unterkunft für die Kinder genutzt werden.

Weitere Gebäudeteile der Vogelvolieren sollen als Lagerflächen für die Spielgeräte und Gartenmöbel (Gebäude 1 und 2) genutzt werden.

Die Erschließung der Anlage soll von der öffentlichen Straße Kerfenwiesen erfolgen.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und

die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die beantragte Nutzungsänderung soll unter der Beibehaltung des parkähnlichen Charakters der Grundstücke in das landschaftliche Umfeld unterhalb des Ohrsberges eingebunden werden.

Somit zeigen sich mit der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die beantragte Nutzungsänderung nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt.

Auch der als Vorplanung vorliegende „Grünrahmenplan Ohrsberg“ soll die beantragte Nutzungsänderung berücksichtigen.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen, zu dem beantragten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das angrenzende Ortsbild sind nicht erkennbar.

4. Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens soll von der öffentlichen Straße Kerfenwiesen her erfolgen. Innerhalb des Grundstücks sollen die zur Nutzungsänderung vorgesehenen Gebäudeteile durch einen vorhandenen Weg erschlossen werden. Somit wäre die Zuwegung gesichert.

Weiterhin wird das Gebäude 3 zum Aufenthalt genutzt und soll mit einer Sanitäreinrichtung ausgestattet werden.

Hierzu ist die ordnungsgemäße Abführung der Abwässer in die städtische Kanalisation durch einen Entwässerungsantrag als Bestandteil zum Bauantrag zu prüfen.

Wie bereits erwähnt, soll die Zufahrt zu der Anlage von der öffentlichen Straße Kerfenwiesen her erfolgen. In diesem Zufahrtsbereich können die bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze sowie Fahrrad-Stellplätze hergestellt werden.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4