

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	28.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines Erweiterungsanbaus U3 Bereich von 2 Gruppen und Umbau im Bestand auf den Flst.Nrn. 149, 149/3 und 155, Spitalstraße 4**

### **Planung**

- Erweiterung im Nordosten (U3 Bereich)
  - Maße ca. 30,40 m auf 12,26 m
  - Flachdach
  - OK Attika 467,17m ü. NN (FFB wie Bestand 460,50 m ü. NN)
  - zweigeschossig
  - Eingang über Südseite und Bestand, Dachterrasse im Westen
  - massive Bauweise, Stahlbeton
- Anbau im Südwesten (Personalräume und Schlafräum)
  - Maße ca. 12,61 m auf 10,96 m
  - Zweigeschossig mit Pultdach DN 8°,
  - Dachflächen im OG als Gründach
- Umbau im Bestand (Änderung an Tür- und Fensteröffnungen)
- Überdachung der Eingänge mit Flachdach (verfahrensfrei)
- 16 Stellplätze gemäß Lageplan

## **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wird aktuell der Bebauungsplan „Am Stadtgraben“ erstellt. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtsgültig, nach heutigem Stand soll das Verfahren bis Anfang 2021 abgeschlossen werden. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Bauvorhaben stimmt mit den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes „Am Stadtgraben“ überein. Der Planungsprozess des Bebauungsplanverfahrens hat sich detailliert mit den Einfügekriterien der Umgebungsbebauung auseinandergesetzt. Somit erfüllt das Bauvorhaben auch das Einfüegebot gemäß § 34.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Erweiterung des Kindergartens in zwei Baustufen unterteilt. Bei der vorliegenden ersten Baustufe ist ein Flachdach vorgesehen, eine zukünftige Aufstockung wird mit einem geneigten Dach ausgeführt. Gemäß den örtlichen Festsetzungen Punkt 4.2 des zukünftigen Bebauungsplanes sind für die Flurstücke 149 und 149/3 ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, sofern es sich um einen ersten Bauabschnitt handelt und die geplante Endausführung eine zweigeschossige Bauweise mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach vorsieht. Die zukünftige Aufstockung ist entsprechend der Umgebungsbebauung und gemäß dem Bebauungsplan mit einer maximalen Firsthöhe bis 473,40 m geplant.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Anlage:

Spitalstraße 4 - TA 28-07-2020