



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 16. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.06.2021
zur 13. Sitzung des Stadtrates
am 29.06.2021

zu Drucksachen Nr.: 0198/2021

Bebauungsplan Nr. 41b "Kinderhaus Oberweihersbuch" Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die Stadt Stein möchte die Kindertagesstätte in Oberweihersbuch erweitern, um den dringenden Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen in Stein zukunftsgerecht erhalten zu können. Dieser geänderte Anspruch an Kita-Plätzen soll durch die Erweiterung des Gebäudes des Kinderhauses in Oberweihersbuch ermöglicht werden. Hierzu ist ein neuer, zweigeschossiger Anbau nordöstlich des Bestandsgebäudes notwendig. In diesem sollen zwei Schlafräume für die Kindergartenkinder, sanitäre Anlagen und ein Mehrzweckraum sowie im Kellergeschoss Personalräume und Lageflächen untergebracht werden.

Da die Flächen jedoch im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich notwendig.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst neben dem Bestandsgebäuden auch die künftige bauliche Erweiterung. Insgesamt wird ein großes Baufenster hierzu ausgewiesen. Ggfs. ist die Baugrenze auf Grund der Beratung im BVUA am 24.06.2021 anzupassen. Die neue Baugrenze kann in den Vorentwurf eingearbeitet werden.

Die ursprüngliche bauliche Erweiterung ist auf den schon bestehenden Außenspielflächen geplant und soll nicht auf die künftige Zuerwerbsfläche ausgedehnt werden.

Es soll eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Die GRZ/GFZ entspricht dem Bestandsgebäude und wird entsprechend für das gesamte Grundstück festgesetzt.

Insoweit hält sich der Eingriff in das nebenan befindliche Landschaftsschutzgebiet bzw. die Streuobstwiese in Grenzen.

Ebenfalls ist beabsichtigt, eine notwendige Befreiung von der Festsetzung der Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Anbau zu erhalten, da bereits der Altbau (Bestands-Kita-Bau) eine entsprechende Befreiung hiervon erhalten hat.

Der wertvolle Baumbestand (Eichenbestand entlang der Straßen bzw. zur freien Landschaft) bleibt unbeeinträchtigt.

Die Anregungen der saP beziehen sich ausschließlich auf die baubegleitenden Maßnahmen.

Notwendige naturschutzrechtliche Eingriffe sollen durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 41b „Kinderhaus Oberweihersbuch“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gem. §1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41b „Kinderhaus Oberweihersbuch“ mit integriertem Grünordnungsplan und die dazugehörige Begründung - in der aktuellen Fassung - wird gebilligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.