
Sachgebiet

604 - Bauordnung

Berichtersteller

Herr Ruckdeschel

Beratung

Bauausschuss

Datum

21.01.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff**Neubau einer Kindertagesstätte auf der Teilfläche Fl.-Nr. 992_2 der Gemarkung Selb am ehemaligen Jahnsportplatz****Anlagen:**

Ansicht

B-Planauszug

Freiflächenplan

Lageplan

VORTRAG:

Die Stadt Selb plant die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte auf einem Teilbereich des ehemaligen Jahnsportplatzes mit insgesamt 124 Betreuungsplätzen, aufgeteilt in vier Kindergartengruppen mit 100 Kindern und zwei Krippengruppen mit 24 Kindern.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 142 „3. Änderung“ der Stadt Selb und ist nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 992/2 für den Neubau der Kindertagesstätte und den Außenspielflächen hat eine Größe von ca. 5.667 m². Parkplätze für Mitarbeiter und Eltern sollen ebenfalls auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Die Erschließung des Neubaus wird fußläufig erfolgen, die Zufahrt ist, über den derzeit im Bau befindliche Erschließungsbereich von der Jahnstraße kommend, zukünftig bis zum Parkplatz möglich. Die Außenflächen der Spielbereiche werden durch einen geeigneten Zaun begrenzt.

Das Gebäude ist nicht unterkellert und wird eingeschossig errichtet. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit werden erfüllt. Der Eingang des kompakten Baukörpers liegt im Norden direkt im Anschluss der Parkflächen. Die Gruppenräume sind alle Richtung Süden ausgerichtet. Der Zugang zu den räumlich getrennten Bereichen erfolgt über einen gemeinsamen Flur, der auch in den Gartenbereich führt.

Der Spielplatz im südlichen Bereich des Grundstückes wird in zwei Bereich für Kindergartenkinder und Krippenkinder gegliedert. Hier sollen verschiedenen Spiellandschaften entstehen, die unterschiedliche Bewegungsformen und Spielszenarien abdecken.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

Das Vorhaben weicht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche vom gültigen Bebauungsplan ab. Ein wesentlicher Grund für die Abweichung ist der verringerte, vereinfachte Ausbau der Erschließungsstraße der Baugrundstücke als kurze Stichstraße mit Wendepunkt gegenüber der ursprünglichen Planung, welche eine abknickende zweispurige Straße mit Wendehammer vorsah. Am Festhalten der

alten Planung wird abgesehen, da dies übermäßige Erschließungskosten erzeugen würde. Die durch die kompaktere Erschließung eingesparte Grundstücksfläche wurde dem Baugrundstück zugeschlagen. Eigentümer beider Grundstücke ist die Stadt Selb. Dritte werden nicht beeinträchtigt.

Die beantragte Bebauung, eine eingeschossige Kindertagesstätte, hat gemäß Flächenbedarfsberechnung einen höheren Flächenbedarf. Sie bleibt jedoch weit hinter der möglichen Baudichte und Bauhöhe zurück, was eine Verbesserung hinsichtlich der Beeinträchtigung der direkten Nachbarn darstellt. Die ursprünglich zulässige Baudichte beträgt: -Grundflächenzahl (GFZ) 1,2-1,8 mit 3- und 4-geschossiger Bebauung mit Dachgeschoss.

Eine Befreiung von der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der angeführten Gründe gemäß §31 Abs. 2 Nr.2 BauGB befürwortet. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Folgende Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 142; 3. Änderung sind noch zu beachten:

Grünordnerische Festsetzungen

Auf der innerhalb der im Bebauungsplan (südliche und südöstliche Grundstücksgrenze) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche sind Bäume und Sträucher zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch autochthone Gehölze zu ersetzen.

Der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrassen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dort wo dies nicht möglich ist, ist die Sammlung der Niederschläge in Zisternen und eine anschließende Verwendung zu gärtnerischen Zwecken anzustreben.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Hierbei sollen heimische Kräuter- und Grassamen bevorzugt verwendet werden. Bei der Pflege ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Außerhalb des südwestlichen Grüngürtels: Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthoner Baum / Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Abwasserentsorgung:

Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals in der Jahnstraße ist die Einleitmenge für Niederschlagswasser in den Kanal zu begrenzen. Je Hektar bebauter bzw. versiegelter abwasserrelevanter Grundfläche dürfen maximal 68,214 l/s in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies entspricht einer Einleitmenge von 0,00682 l/s je m² abwasserrelevanter Fläche.

Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen.

Diese Vorgaben wurden bei der Planung der Entwässerung berücksichtigt.

Bauordnungsrechtlich ist festzustellen, dass es sich hierbei um einen Sonderbau handelt und das Vorhaben im Genehmigungsverfahren vollumfänglich zu prüfen ist. Hierbei sind insbesondere die Nachweise über die Standsicherheit zur Prüfung sowie die Bescheinigungen des Brandschutzes vorzulegen.

ANTRAG:

Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 -BauGB- hinsichtlich der Überschreitung festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich wird gewährt.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.