

Zu Punkt :

Bauantrag zur teilweisen Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einer Großtagespflege für Kinder auf einem Grundstück „Am Mühlenturm“

Vorlagen Nr. 1589 Sc./2017

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung privater Räumlichkeiten im Erdgeschoss zu einer Großtagespflege. Hier sollen an Wochentagen in der Zeit zwischen 7:30 und 16:00 Uhr bis zu 9 Kinder betreut werden. Dabei wird die Betreuung von der Antragstellerin selbst und einer weiteren Tagesmutter durchgeführt.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlacker“ und ist dort als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind hier nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung neben den Wohnhäusern auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für die Nutzungsänderung ist ein entsprechender Stellplatznachweis notwendig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen sieht für die Nutzungsart Kindertagesstätten eine Richtzahl 1 Stellplatz je 20 Kinder, mindestens jedoch 5 Stellplätze vor. Bei einer Anzahl von 9 Kindern ist diese Mindestforderung jedoch hoch gegriffen, so dass hier von einer Atypik ausgegangen werden kann und somit ein geringerer Stellplatzbedarf angewendet werden könnte. Allerdings kann auf dem Grundstück aufgrund seiner geringen Breite von ca. 11,50m nur 1 weiterer Stellplatz im Vorgartenbereich angeordnet werden, der der zusätzlich beschäftigten Tagesmutter zugeordnet würde. Somit kann der weitere Stellplatznachweis für Elternteile nicht mehr auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Erschwerend kommt hinzu, dass nach den textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind. Ausnahmsweise können Stellplätze im Vorgarten angeordnet werden; dabei darf der Vorgartenbereich jedoch nur zu maximal 50% für Stellplätze genutzt werden. Wie im Lageplan ersichtlich, ist der Vorgarten durch den für das Wohnhaus erforderlichen Stellplatz vor der Garage und dem zusätzlich geplanten Stellplatz schon jetzt zu mehr als 50% belegt. Der zusätzliche Besucherverkehr ist dabei weiterhin nicht berücksichtigt. Somit wäre formal eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Zwar kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB befreit werden, jedoch muss diese vorgesehene Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Gerade im Hinblick auf die nachbarlichen Interessen ist zwischenzeitlich Unmut aus der Nachbarschaft vorgetragen worden. Dies bestätigte auch die Bauaufsicht des Kreises Wesel, hielt sich aber mit einer abschließenden baurechtlichen Beurteilung zunächst zurück.

Eine Befreiung könnte daher zu einer Verschärfung der Situation beitragen, da die notwendigen Stellplätze nur im öffentlichen Verkehrsraum vorgehalten werden können. Es wird vorgeschlagen, einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Planungen zur teilweisen Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einer Großtagespflege für Kinder auf einem Grundstück „Am Mühlenturm“ zur Kenntnis. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlacker“ hinsichtlich der max. Versiegelung von 50% der Vorgartenfläche für Stellplätze wird nicht zugestimmt.

Sofern die Bauaufsicht des Kreises Wesel zu einer abweichenden fachlichen Beurteilung kommt, ist dort über den vorliegenden Bauantrag in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

Im Auftrag

Kenntnisnahme

(Schlicht)

(FBL)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 18.01.2017