

**6. Bauantrag wegen einer Nutzungsänderung auf dem Grundstück Flst.Nr. 4229 , Im Mühlkopf 17, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§30,31 i.V.m. 36, BauGB; Beschluss:**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 4229, Im Mühlkopf 17, Ilvesheim, eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss wegen Einrichtung einer Kindertagespflege.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlkopf“. Daher sind nur Abweichungen zum Bebauungsplan für die Beurteilung des Vorhabens relevant.

Zur Orientierung wurde der folgende Luftbildausschnitt beigefügt.



Das Vorhaben liegt im Mischgebiet 1 (MI 1). Die für die Nutzung als Kindertagespflege erforderlichen Umbauten sind für die beurteilung des Antrages nicht relevant. Der Bebauungsplan regelt unter Ziffer 2.1.2 der schriftlichen Festsetzungen, dass im MI 1 pro Gewerbebetrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder

Betriebsinhaber/leiter zulässig ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die im OG befindliche Wohnung steht in keinem Zusammenhang mit der im EG vorgesehenen Nutzung.

Nach Auffassung der Verwaltung bestehen aber keine Bedenken, hiervon eine Befreiung zu erteilen. Grundsätzlich ist es eine wichtige Aufgabe der Gemeinde, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen und ein solches Angebot zu ermöglichen. Hierbei ist ein möglichst breites Angebot verschiedener Betreuungseinrichtungen und Anbieter von Vorteil. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an solchen Einrichtungen.

Der ursprüngliche Gedanke bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war, Gewerbebetrieben einen Standort zu bieten und diesen derart zu sichern, dass die Wohnnutzung im Nachhinein nicht wieder in den Vordergrund rückt. Durch die Bindung der Wohnungen an die Gewerbeeinheiten sollte auch sichergestellt werden, dass die Bewohner eine gewisse Affinität zu den Gewerbeeinheiten haben und sich nicht daran stören. Dies war anfangs auch strikt befolgt worden, gerade für den gegenüberliegenden Handwerkerhof war dies wichtig, da dort das spezielle Ziel Arbeiten und Wohnen zu kombinieren. Im Laufe der Zeit hat sich die Zusammensetzung des Handwerkerhofes aber immer mehr verändert, so dass ein direkter Bezug der Wohnungen zu den Gewerbebetrieben z.B. nach einer Aufgabe des Gewerbes aus Altersgründen eine nicht beabsichtigte Härte bedeutet hätte. Daher wurden vergleichbare Befreiungen bereits erteilt, wobei dabei stets betont wurde, dass das Verhältnis Nutzfläche Wohnen (40%) zu Gewerbe (60%) davon nicht betroffen ist und an dieser Vorgabe weiterhin streng festgehalten wird.

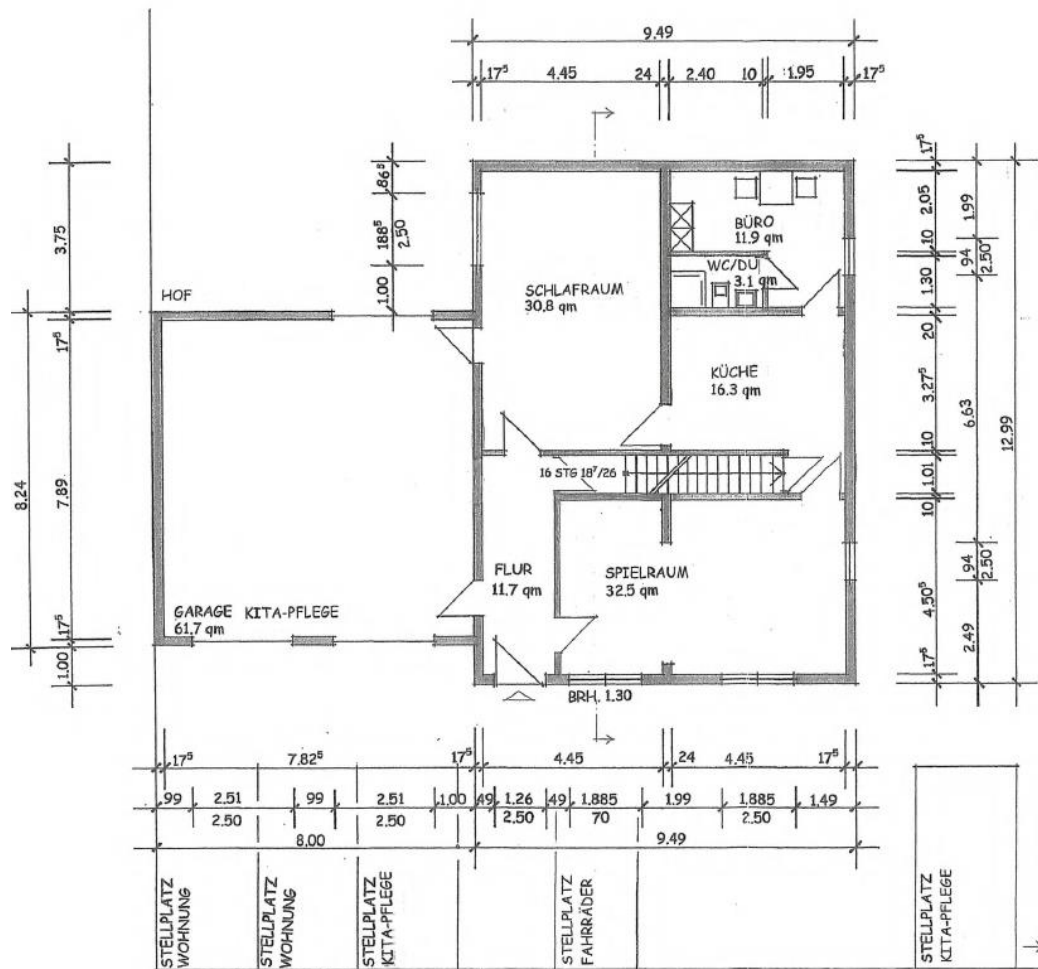
Im vorliegenden Antrag bleibt dieses Verhältnis Wohnen zu Gewerbe weiterhin eingehalten, so dass lediglich die fehlende Betriebszugehörigkeit zu befreien wäre.

Unstrittig ist auf jeden Fall die Nutzungsart „Kindertagespflege“ in einem Mischgebiet. Die Nutzung ist als sozialer Zweck einzustufen und daher nach § 6 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO generell zulässig.

Nach Auskunft der Betreiberin bietet die Einrichtung Platz für bis zu 9 Kindern im Alter von 1-3 Jahren und soll von Montags bis Freitags in der Regel von 7.30 bis 16.00 Uhr angeboten werden. Das vorhandene Raumangebot ermöglicht sowohl Spiel- als auch Ruhemöglichkeiten, aufgrund der Bestandssituation sind keine größeren baulichen Maßnahmen erforderlich, so dass die Betrieb nach Vorliegen der Genehmigung zeitnah aufgenommen werden könnte.

Nachfolgend sind der Lage- sowie ein Erdgeschossplan des Objektes beigefügt.





Die Angrenzeranhörung war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht abgeschlossen. Sollten Einwendungen eingehen, die städtebaulich relevant sind, werden diese zur Sitzung nachgereicht.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

### **Beschlussvorschlag:**

Zu dem Bauantrag wegen einer Nutzungsänderung (Einrichtung einer Kindertagespflege) auf dem Grundstück Flst.Nr. 4229 , Im Mühlkopf 17, Ilvesheim auf dem Grundstück Flst.Nr. Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th