

2. Bauantrag und Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wegen Nutzungsänderung von Wohnraum in Kindertagespflege auf dem Grundstück Flst.Nr. 2901/1, Feudenheimer Straße 22, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 34 i.V.m. 36; 144 ff BauGB; Beschluss.

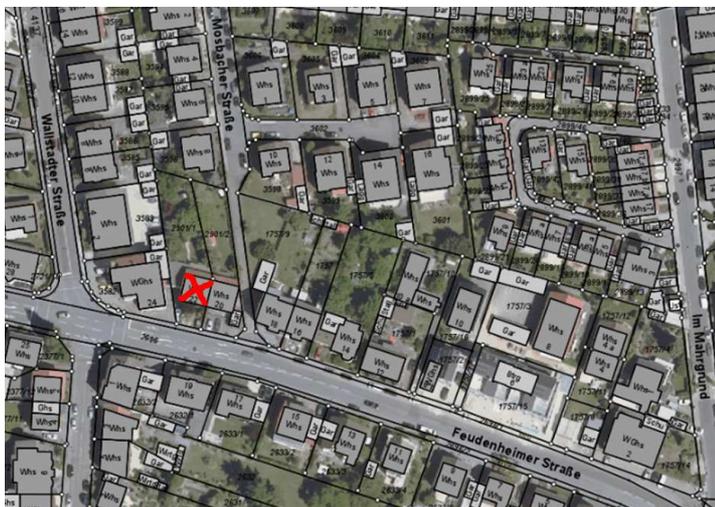
Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2901/1, Feudenheimer Straße 22, Ilvesheim, die im Obergeschoss befindliche Wohnung für eine Kindertagspflege zu nutzen. Für diese Nutzungsänderung ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Zusätzlich befindet sich das betroffene Grundstück im Sanierungsgebiet „Nördlich des Kanals/Feudenheimer Straße“, so dass für die Nutzungsänderung auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

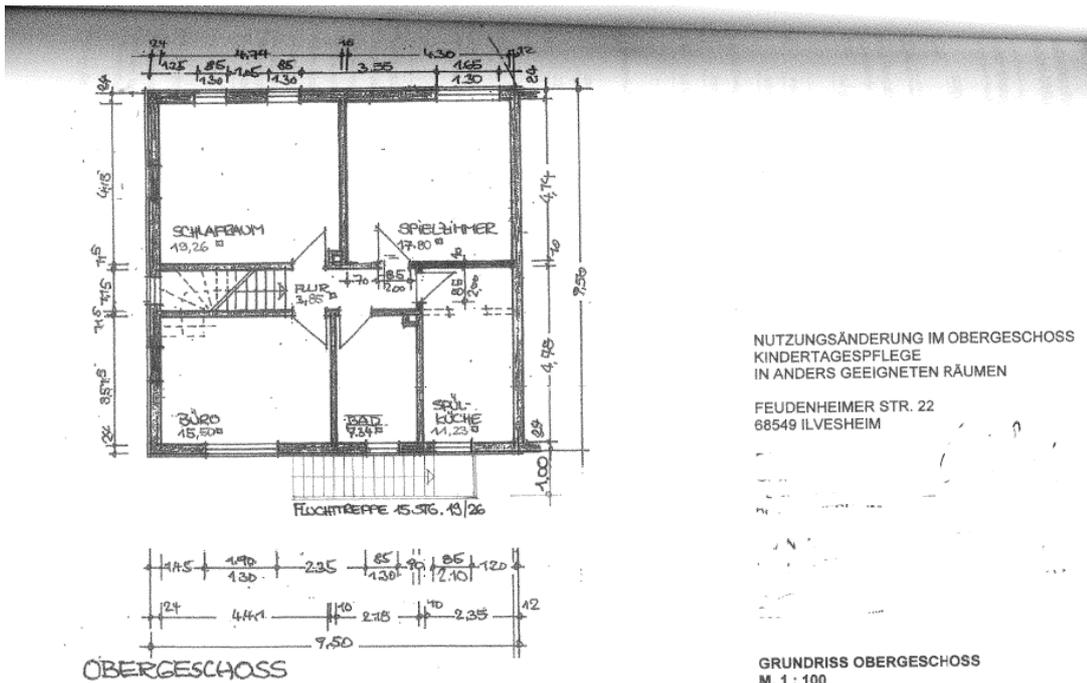
Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist das Quartier innerhalb der Feudenheimer Straße, Wallstadter Straße und Mosbacher Straße maßgeblich.

Zur Verdeutlichung ist folgender Übersichtsplan dargestellt:



Im Erdgeschoss des ehemals als Wohngebäude genutzten Objektes befindet sich bereits eine Kinderbetreuungseinrichtung. Mit dem vorliegenden Antrag sollen nun auch die Wohnräume im Obergeschoss zur Nutzung für Kindertagespflege bereitgestellt werden.

Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens sind nachfolgend der Lageplan sowie Ansichten dargestellt:



Das Bauvorhaben musste sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Das zu beurteilende Quartier entspricht einem allgemeinen Wohngebiet bis hin zu einem Mischgebiet (Feudenheimer Straße). Kinderbetreuungseinrichtungen stehen dieser Gebietsart nicht entgegen. Die baulichen Veränderungen sind städtebaulich nicht relevant, im Vordergrund des Antrages steht lediglich die Nutzungsänderung. Da für Kinderbetreuungseinrichtungen höhere Anforderungen bestehen als für rein wohnbaulich genutzte Gebäude ist diese Nutzungsänderung verfahrenspflichtig. Von Seiten der Verwaltung wird die beantragte Nutzungsänderung begrüßt. Durch die neue Nutzung wird das Kinderbetreuungsangebot ergänzt. Auch aus sanierungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Nutzung keine Bedenken, so dass hierzu auch die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Aufgrund der örtlichen Situation und unmittelbaren Lage entlang der Feudenheimer Straße (hohe Verkehrsdichte, Bank, Imbiss) wurde der Antragstellerin empfohlen, die Eingangssituation durch Rückschnitt der Begrünung einsichtiger zu machen.

Nachdem keine Gründe für ein Versagen des Einvernehmens ersichtlich sind, ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag und Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wegen Nutzungsänderung von Wohnraum in Kindertagespflege auf dem Grundstück Flst.Nr. 2901/1, Feudenheimer Straße 22, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th