

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Guggenberger		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 30.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung einer Kindertagesstätte in 20 Wohnungen auf dem Grundstück Fürther Str. 49, Fl.Nr. 743/8, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: B_Ansichten B_Bauvorhabenbeschreibung B_Grundriss EG B_Grundriss OG B_Lageplan B_Schnitte Stellungnahme Rechtsanwalt			

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt einen Vorbescheid zur Umnutzung der bestehenden Kindertagesstätte in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 743/8, Gemarkung Steinbach.

Im Zuge der geplanten Maßnahme sind ergänzend die Errichtung einer Garagen- bzw. Carportanlage im westlichen Grundstücksbereich sowie die Anbringung von Balkonen im Süden und Osten des Bestandsgebäudes vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Kindertagesstätte Wachendorf“, der für das Gebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festsetzt.

Darüber hinaus ist im Grundbuch (Abteilung II) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Cadolzburg eingetragen, wonach die Nutzung des Grundstücks ausschließlich für Zwecke einer Kindertagesstätte zulässig ist. Ergänzend bestehen vertragliche Regelungen (Projektvertrag), die eine entsprechende Nutzung über einen langfristigen Zeitraum absichern.

Städtebauliche Beurteilung:

Die beantragte Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Sondergebiet „Kindertagesstätte“).

Zur Genehmigungsfähigkeit wären insbesondere folgende Befreiungen erforderlich:

- Befreiung von der Art der baulichen Nutzung (Umwandlung Sondergebiet → Wohnen)
- Befreiung von der Zweckbestimmung des festgesetzten Geh- und Radweges zur Sicherstellung der Stellplatzerschließung

Diese Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung (§ 31 Abs. 2 BauGB) und sind daher grundsätzlich unzulässig.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung zivilrechtlich derzeit nicht realisierbar ist:

- Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit verpflichtet zur Nutzung als Kindertagesstätte und untersagt ausdrücklich eine anderweitige Verwendung.

- Zusätzlich bestehen schuldrechtliche Bindungen aus dem Projektvertrag, welche die Nutzung und den Betrieb der Kindertagesstätte langfristig sichern.
- Eine Nutzungsänderung wäre daher nur nach vorheriger Aufhebung bzw. Anpassung der dinglichen Sicherungen und der vertraglichen Regelungen möglich.

Damit fehlt es dem Vorhaben bereits unabhängig vom Bauplanungsrecht an einer gesicherten rechtlichen Umsetzbarkeit.

Darüber hinaus ist die Erschließung nicht gesichert, da das Grundstück ausschließlich über einen gewidmeten Geh- und Radweg erreichbar ist und keine ausreichende straßenmäßige Erschließung besteht.

Auch aus gemeindlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken, da durch die Aufgabe der Kindertagesstätte soziale Infrastruktur entfallen würde, ohne dass hierfür ein adäquater Ersatz nachgewiesen ist.

Hinweis zum § 246e BauGB („Bauturbo“):

Auch unter Berücksichtigung der Regelung des § 246e BauGB (sog. „Bauturbo“), wonach im Einzelfall Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugelassen werden können, ergibt sich vorliegend keine andere rechtliche Bewertung.

Zwar könnte hierdurch grundsätzlich eine planungsrechtliche Abweichung von der festgesetzten Nutzung als „Sondergebiet Kindertagesstätte“ eröffnet werden. Die geplante Wohnnutzung ist jedoch aufgrund der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Cadolzburg sowie der bestehenden vertraglichen Bindungen (Projektvertrag) derzeit rechtlich unzulässig.

Der § 246e BauGB entfaltet ausschließlich bauplanungsrechtliche Wirkung und lässt privatrechtliche sowie dingliche Verpflichtungen unberührt. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kann daher auch unter Anwendung des § 246e BauGB nicht begründet werden.

Stellungnahmen:

Gemeindewerke Cadolzburg:

Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem grundsätzlich gesichert.

Verkehrswesen Markt Cadolzburg:

Die straßenmäßige Erschließung ist nicht gesichert. Das Grundstück liegt an einem Geh- und Radweg.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Beschluss

Der Ausschuss erteilt zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung der Kindertagesstätte in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohneinheiten auf dem Grundstück der Fürther Straße 49, Fl.Nr.: 743/8, Gemarkung Steinbach das gemeindliche Einvernehmen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 52 „Kindertagesstätte Wachendorf“. Weiterhin erteilt der Ausschuss zur Genehmigung des geplanten Vorhabens nachfolgende Befreiungen:

- 1) festgelegte Gebietsform

Sondergebiet Kindertagesstätte zu Allgemeinem Wohngebiet

2) festgelegte Zweckbestimmung des Weges

Geh- und Radweg zu Straße

2. Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben nach §36a BauGB in Verbindung mit §246e BauGB zu.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des §246e BauGB beurteilt wird.