

# 03GV/22/005

Beschlussvorlage Gemeinde  
Cölpin  
öffentlich



## Beschluss zur Zustimmung eines Antrags auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 09.05.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Cölpin (Entscheidung)	09.06.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölpin bestätigt den Antrag der Jugend- und Sozialwerk gemeinnützige GmbH (Träger der KITA „Hummelnest“) auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Cölpin – Dorfmitte“ nach § 31 Abs. 2 BauGB.

### Sachverhalt

Die Jugend- und Sozialwerk gGmbH, Geschäftsinhaberin Frau Ulbricht, ist seit 2017 Betreiber der KITA „Hummelnest“ in Cölpin, welche als DDR-Plattenbau errichtet wurde.

Aufgrund der auch schon zu diesem Zeitpunkt festgestellten baulichen Mängeln, kämpft der Betreiber schon seit Jahren für den Erhalt dieser KITA. Da jedoch bislang kein neuer Standort für die Einrichtung eines neuen Gebäudes gefunden werden konnte, soll nun eine umfängliche Sanierung der Räumlichkeiten, Heizungsanlage sowie der Anbau eines Treppenhauses erfolgen, damit einer weiteren Zulassung nichts entgegensteht. (Erläuterungsbericht zum Vorhaben = Anlage 1)

Das geplante Treppenhaus soll in einer Größe von 3,30m x 5,22m x 7,00m (B x L x H) vor den Haupteingang gestellt werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Cölpin – Dorfmitte“ (B-Plan) und ist so wie beantragt nicht zulässig, da der B-Plan im Bereich der KITA eine Baugrenze festschreibt, welche mit dem Treppenhaus überschritten wird.

Nach Rücksprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und entsprechend § 31 Abs. 1 BauGB kann jedoch auf Antragstellung von solchen Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern, die Befreiung erfordern....

Nach Sichtung der Verfahrensunterlagen zum benannten B-Plan ist festzustellen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Des Weiteren sagt die Rechtsprechung zum Thema „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“, dass dies alle öffentlichen Interessen und Belange umfasst. Das BVerwG hat dazu bereits 1978 ein Grundsatzurteil gefällt und aufgeführt, ...“Gründe des Wohls der Allgemeinheit beschränkten sich nicht auf spezifisch bodenrechtliche Belange, sondern erfassen alles, was gemeinhin unter den öffentlichen Belangen oder unter den öffentlichen Interessen zu verstehen sei (siehe hierzu heute § 1 Abs. 6 BauGB). So könne beispielsweise das Gemeinwohl gefordert werden durch soziale Einrichtungen, wie Krankenversorgung oder Kinderbetreuung...“

Aus den vorgenannten Gründen kann das Interesse des Wohls der Allgemeinheit begründet und dem Antrag auf Befreiung durch die Jugend- und Sozialwerk gmbH stattgegeben werden.

### **rechtliche Grundlagen**

- § 31 BauGB

### **Finanzielle Auswirkungen**

KEINE

### **Anlage/n**

1	Erläuterungsbericht - Sanierung KITA(öffentlich)
2	Objektlageplan(öffentlich)

gez. Joachim Jünger  
Bürgermeister

Bauvorhaben	<b>Sanierung für BE Kita „Hummelnest“ Straße des Friedens 18 17094 Cölpin</b>
Bauherr	Jugend-u. Sozialwerk gemeinnützige GmbH Rungestraße 17 16515 Oranienburg
Planung	BfAI GmbH Büro für Architekten- u. Ingenieurleistungen Dipl.-Ing. Andreas Kistenmacher Hauptstr. 18 16348 Wandlitz/OT Schönwalde FON 033056 20990 Funk 0171 838 5589 Fax 033056 20992 Mail: kistenmacher@bfaigmbh.de
Planungsphase BV Nr.	Vorplanung 21SKC
aufgestellt: Dez. 2021	Dipl.- Ing. A. Kistenmacher

### Erläuterungsbericht

Das mitten in der Gemeinde Cölpin gelegene, als DDR-Plattenbau errichtete Kita-Gebäude wurde in 2017 vom Jugend- und Sozialwerk als Träger übernommen und sollte ursprünglich, wegen der schon zu diesem Zeitpunkt bekannten baulichen Mängel, durch einen Neubau an anderer Stelle ersetzt werden. Diese Pläne sind an der Grundstücksfrage gescheitert und daher kann nur eine umfassende Sanierung die Betreuungsplätze am Standort sichern. Derzeit werden mehr als 80 Kinder, in allen Altersstufen, in der Einrichtung betreut. Nach erfolgter Sanierung kann die Kapazität auf 97 erhöht werden.

Das 2-geschossige Gebäude ist voll unterkellert und wird durch 2 getrennte Treppenträume durchgängig erschlossen. Das Sockelgeschoss ist gartenseitig durch Lichtschächte- und Gräben belichtet und verfügt ebenfalls über Aufenthaltsräume (Die ursprüngliche Raumnutzung kann wegen fehlender Bestandsbaugenehmigung nicht nachgewiesen werden). Alle tragenden und aussteifenden Bauteile bestehen aus Stahlbeton.

Das Gebäude wurde 1983 errichtet und Anfang der 1990-iger Jahren teilweise modernisiert. Dabei wurden Kunststoff-Fenster in die Fassade eingesetzt. Die vorgeschriebene Absturzsicherung wurde bei den teilweise vorhandenen niedrigen Brüstungen damals nicht berücksichtigt.

Die vorhandene Zentralheizung mit Warmwasserbereitung wird derzeit mit Öl betrieben und soll durch eine Gasheizung ersetzt werden. Alle Komponenten der Haustechnik sind als bauzeitlich zu betrachten und dringend auszutauschen. Besonders bedenklich ist der Zustand der elektrischen Anlagen.

Die Einhaltung der aktuell nach ASR A2.3 geforderten Fluchtwegbreiten, sind nach Rückfrage beim Landesamt für Arbeitsschutz, unbedingt bei einer Sanierung umzusetzen. Das hat weitreichende Konsequenzen für die Verwendung des Budgets, da die geforderten Abmessungen zwischen den Betonwänden der Treppenträume nicht herzustellen sind. Aus diesem Grunde wird eine neue Treppe zu OG erforderlich, die an der Straßenfassade positioniert wird und zusammen mit einer neuen wettergeschützten Eingangstreppe in einem komplett neuen Eingangsbauwerk untergebracht wird. Durch diese Umbauten und Ergänzungen wird das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Zur Vorbereitung der Maßnahmen wurde ein Konzept zur Schadstoffsanierung erstellt. Bauzeitlich bedingt, wurden asbesthaltige Stoffe und Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Die Sicherheitsvorgaben beeinflussen den Bauablauf entscheidend und schlagen sich in den Kosten nieder. Auch die Notwendigkeit einer Sanierung im laufenden Betrieb, zwingt zu sehr kleinteiligen Bauabschnitten.

Aus den vorgenannten Gründen, umfasst die geplante Sanierung somit alle zur Erhaltung der unbefristeten Betriebserlaubnis notwendigen Maßnahmen. Flankiert von den notwendigen Modernisierungen, die den hohen pädagogischen Standard des Trägers gewährleisten.

Die Maßnahme lässt sich nach Bauteilen wie folgt beschreiben:

#### Gebäudehülle

Dachbelag erneuern und Regenabläufe sanieren  
Äußeren Sonnenschutz montieren  
Absturzsicherung montieren  
Anlieferrampe Küche und Kinderwagenrampe sanieren  
Eingangüberdachung und Überdachung der Kinderwagenrampe

#### Zugänge

Anbau eines verglasten Treppenturmes mit Treppenläufen aus Stahl vom OKG bis OG  
Vergrößerung von Öffnungen in der Außenwand zur Anbindung  
Anbau einer Außenrampe als behindertengerechter Zugang  
Einzug einer Massivdecke im Treppenraum Ost zur Schaffung von Nutzfläche im OG

#### Grundrissveränderungen

diverse nicht tragende Trennwände abbrechen und neu errichten  
Herstellen eines großen Durchbruchs in einer tragenden Wand für Speiseraum  
Verlagerung der Ausgabeküche an die Rampenseite (Anlieferung)  
Schaffung der geforderten Personalräume

#### Bodenbeläge

Komplett erneuern, in den Sanitärräumen Fliesen, sonst Linoleum  
Estrich soweit erneuern, dass stufenfreie Durchgänge möglich  
Neuer Fußbodenaufbau mit Fußbodenheizung im Sockelgeschoß und im U3 Bereich

#### Deckenbekleidungen

Akustikdecken in allen größeren Aufenthaltsräumen von Kindern plus Bädern und Garderoben

#### Wandbekleidungen

Alle Wandflächen glatt gespachtelt mit abwaschbarem Anstrich nach Farbkonzept des Trägers  
Wände Sanitärräume bis auf 1,40 m weiss gefliest mit farbiger Bordüre

#### Türen

Vorhandene BS/RS Türen teilweise umsetzen und ergänzen nach Brandschutzkonzept  
Alle Innentüren erneuern und mit Glasausschnitt und Klemmschutz versehen

#### Sanitärinstallation

Austausch der Verteilerleitungen im Sockelgeschoß  
Austausch der Steigleitungen  
Komplette Neuinstallation der Sanitärräume  
Neuinstallation der Ausgabeküche  
Einbau eines Fettabscheiders

#### Heizungsinstallation

Entsorgung des Öltanks  
Herstellung Hausanschluss Gas  
Austausch des Heizkessels mit Steuerung  
Austausch der Verteiler- und Steigleitungen  
Einbau einer Fußbodenheizung im Sockelgeschoss und im EG

Elektroinstallation

Austausch der Beleuchtungsanlagen  
Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung  
Erneuerung der Etagenverteilungen  
Ergänzung der Brandmeldeanlage

Aufzug

Demontage des brandschutztechnisch problematischen Speiseaufzuges im Gebäude

Außenanlagen

Die Grundstücksgröße beträgt 5372 m<sup>2</sup>, abzüglich der bebauten Flächen von ca. 1500 m<sup>2</sup> ergeben sich ausreichend pädagogische Spielflächen.  
Wegen des begrenzten Budgets, werden die Außenanlagen nach den Arbeiten am Gebäude nur wieder in Funktion gesetzt.

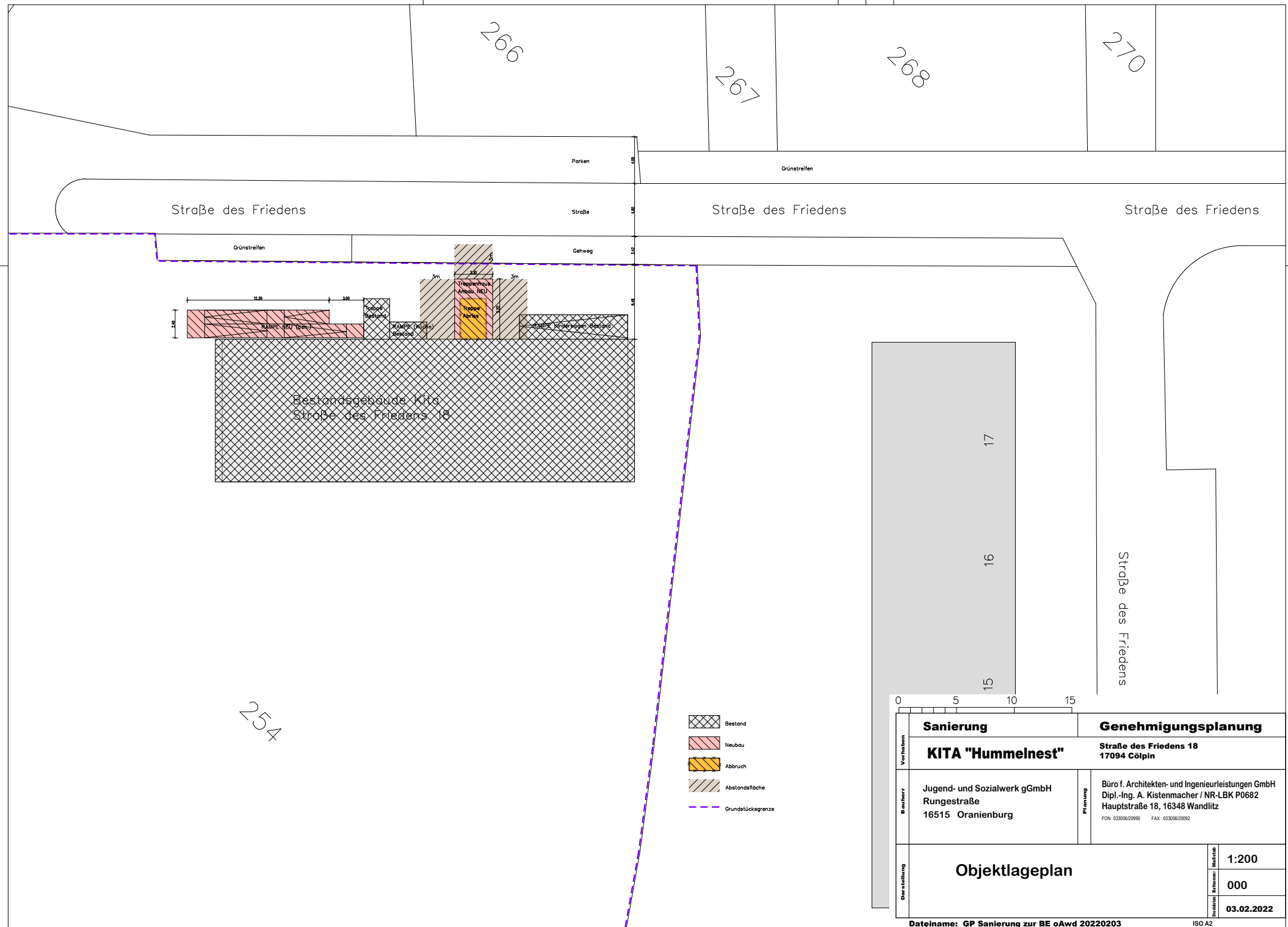
266

267

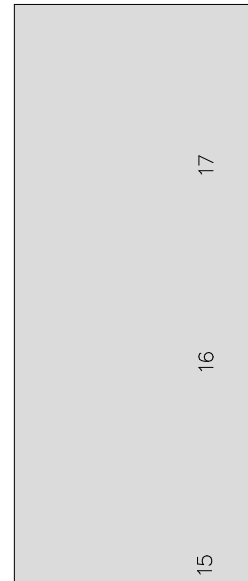
268

270

254



-  Bestand
-  Neubau
-  Abbruch
-  Abstandsfläche
-  Grundstücksgrenze



<b>Sanierung</b>		<b>Genehmigungsplanung</b>	
<b>KITA "Hummelnest"</b>		StraÙe des Friedens 18 17094 Cölpin	
Bauebene	Jugend- und Sozialwerk gGmbH RungestraÙe 16515 Oranienburg	Planung	Büro f. Architekten- und Ingenieurleistungen GmbH Dipl.-Ing. A. Kistenmacher / NR-LBK P0682 HauptstraÙe 18, 16348 Wandlitz <small>FON 033056/20990 FAX 033056/20992</small>
	<b>Objektlageplan</b>		1:200
Darstellung			000
			03.02.2022
Dateiname: GP Sanierung zur BE oAwd 20220203			ISO A2