

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 51 -	- 65 -	- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Standortuntersuchung „KiTa Innenstadt Wesseling“ hier: Vorstellung von Entwurfsvarianten						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 51 -	- 65 -	- 80 -	
		19.07.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Herr Otte
Datum: 18.07.2016

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Standortuntersuchung „KiTa Innenstadt Wesseling“
hier: Vorstellung von Entwurfsvarianten

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz nimmt die Entwurfsvarianten im Rahmen der „Standortuntersuchung KiTA Innenstadt Wesseling“, einschließlich der Kostenschätzung für Grunderwerb und Erschließung zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an und billigt den städtebaulichen Entwurf „Standort 1 (Variante1) – Gartenhallenbad“ als Grundlage des weiteren Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1/126 – Gartenhallenbad. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1/126 zu erarbeiten und in einer der nächsten Ausschusssitzungen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Im Rahmen der Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplanes ab 2017 (VL 144/2015 und 144/2015 1.Ergänzung) hat der Jugendhilfeausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2015 aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Geburten- und Zuzugszahlen beschlossen, das Angebot in der Kindertagesstättenbetreuung ab dem Kindergartenjahr 2017/2018 weiter auszubauen. Geplant ist der Neubau von 2 Kindertageseinrichtungen mit jeweils 4 Gruppen in den Stadtteilen Wesseling und Keldenich.

Im Stadtteil Keldenich wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes „Eichholz“ eine neue Kindertageseinrichtung realisiert. Im Stadtteil Wesseling liegen derzeit noch keine konkreten Planungen vor. Mit der Entwicklung des „Westringquartiers“ und dem damit zu erwartenden Zuzug junger Familien, ist hier auch künftig mit einem steigenden Bedarf zu rechnen.

In seiner Sitzung am 07.06.2016 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 126 – Gartenhallenbad (VL 83/2016) eine mögliche Nutzung der ehemaligen Freibadwiese durch eine Kindertagesstätte beraten. Der Ausschuss beschloss in dieser Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes erst nach Konkretisierung des Nutzungskonzeptes für den Bereich des Gartenhallenbades sowie der Prüfung möglicher Alternativstandorte für eine Kindertagesstätte in Wesseling zu fassen.

2. Lösung

Zwischenzeitlich wurden seitens der Verwaltung Entwurfskonzepte für acht potentielle Standorte einer Kindertagesstätte in der Wesselinger Innenstadt untersucht. Grundvoraussetzung ist dabei die Verfügbarkeit eines mindestens 1.600 qm großen Grundstücks, von dem ca. 750 qm für das Gebäude und der Rest für die Außenanlagen benötigt werden. Dabei können jedoch, je nach Bauweise (z.B. Geschossigkeit), Lage des Baukörpers und Grundstücksverfügbarkeit, die Grundstücksgrößen variieren.

Die einzelnen Entwurfsvarianten werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Eine Übersicht zu den Vorhaben sowie eine vergleichende Gesamtbewertung sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Standort I – Gartenhallenbad

Das Plangebiet grenzt nördlich an das Gelände des Gartenhallenbades und umfasst den Bereich der ehemaligen Freibadwiese, die sich derzeit als innerörtliche Brachfläche darstellt und insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Westringquartier in den Fokus der Planung rückt. Ziel der Entwurfsvarianten ist es, unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung sowie der vorhandenen Hallenbad- und Saunanutzung, eine dem innerstädtischen Standort adäquate Nutzung zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich derzeit „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar, in den Bebauungsplänen Nr. 1/31 und 1/31A ist dieser als „Grünfläche / Freibad“ festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte zu schaffen, ist deshalb die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Variante 1

Die Variante sieht eine Erschließung über eine Stichstraße von der Saarlandstraße aus vor, so dass die vorhandene Wohnbebauung entlang der Birkenstraße nicht durch zusätzliche Verkehre belastet wird. Über die geplante Stichstraße könnten weitere Grundstücke erschlossen und für eine Vermarktung frei gemacht werden. Die daraus erzielten Einnahmen können in die Finanzierung des Neubaus der Kindertagesstätte bzw. in die Konsolidierung des städtischen Haushalts einfließen.

Variante 2

Diese Variante sieht eine Erschließung über die Birkenstraße und die Theodor-Körner-Straße vor, wobei die letztgenannte aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgebaut werden müsste. Die Kosten dafür können jedoch durch die Vermarktung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich der Theodor-Körner-Straße kompensiert werden. In der Entwurfsvariante bleibt der überwiegende Teil der ehemaligen Freibadwiese als innerstädtische Grünfläche erhalten.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum sowie in fußläufiger Entfernung zum geplanten Westringquartier, der hohen Wirtschaftlichkeit und der Grundstücksverfügbarkeit wird der Standort für die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte als insgesamt **„gut geeignet“ (V1) und „geeignet“ (V2)** eingestuft. Durch die bessere Ausnutzung des Grundstücks, der damit verbundenen erhöhten Wirtschaftlichkeit sowie der optimaleren Verkehrserschließung der KiTA, stellt **Entwurfsvariante 1 die Vorzugsvariante** dar.

Standort II – Ulmenstraße

Der Standort Ulmenstraße liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Wesseling in unmittelbarer Nähe der „KiTa Kastanienweg“. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche bzw. als Spielplatz genutzt und übernimmt innerhalb des überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Quartiers eine sehr wichtige Funktion in Bezug auf die wohnortnahe Freiraumversorgung.

Der geplante Kindergarten kann nördlich des vorhandenen Spielplatzes angeordnet werden, so dass alle derzeitigen Nutzungen unverändert beibehalten werden können. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar, ein Bebauungsplan liegt nicht vor, so dass auch hier zur Umsetzung des Vorhabens zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind.

Der Entwurf sieht langfristig die Entwicklung einer Wohnbebauung zur Arrondierung des bestehenden Wohnquartiers nach Nordosten vor, wodurch jedoch die derzeitige freiraumbezogene Nutzung eingeschränkt werden würde. Für die Umsetzung des Vorhabens ist zunächst der Erwerb eines ca. 1.900 m² großen Teilgrundstücks notwendig, die Erschließung erfolgt über die Ulmenstraße.

Aufgrund der Lage am Rand der Innenstadt, der mit dem Grundstückserwerb verbundenen Kosten sowie der derzeitigen Nutzung als innerstädtische Freifläche, wird dieser Standort im Vergleich als **insgesamt „bedingt geeignet“** bewertet.

Standort III – Birkenwäldchen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und in fußläufiger Entfernung zum geplanten Westringquartier. Ziel des Entwurfes ist es, einen Teilbereich der derzeit als öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage genutzten, innerstädtischen Freifläche für die Nutzung durch eine Kindertagesstätte zu aktivieren.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977 stellt für den Bereich „Landschaftsschutzgebiet“ dar, der Bebauungsplan Nr. 1/72 Bl.A setzt hier ebenfalls „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Demgegenüber liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes 8, so dass dem Vorhaben keine Belange des Natur- bzw. des Landschaftsschutzes entgegenstehen. In einem Bauleitplanverfahren müssen jedoch die Auswirkungen des Vorhabens sowohl unter Aspekten des Artenschutzes als auch im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung untersucht werden.

Variante 1

In dieser Variante wird die geplante Kindertagesstätte am nördlichen Rand des vorhandenen Parks angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die Birkenstraße, deren Stichweg aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens weiter ausgebaut werden müsste. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, fallen neben den Erschließungskosten keine weiteren Kosten an.

Variante 2

Die geplante Kindertagesstätte wird in dieser Variante am südlichen Rand der bestehenden Parkanlage angeordnet, so dass die vorhandene Erschließung über die Straße „Am Walde“ genutzt werden kann. Als Ergänzung zur geplanten Kindertagesstätte sieht der Entwurf die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen vor, die künftig den Abschluss der Parkanlage nach Südwesten bilden. Die aus der Vermarktung der städtischen Grundstücke erzielten Einnahmen können in die Konsolidierung des städtischen Haushalts fließen.

In der Entwurfsvariante 1 stehen der zentralen Lage im Stadtgebiet als Nachteile das derzeitige Planungsrecht, die aktuelle Nutzung als innerstädtische Freifläche sowie der Erschließungsaufwand gegenüber, so dass dieser Standort insgesamt als „bedingt geeignet“ eingestuft wird. Demgegenüber wird **Entwurfsvariante 2** aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Lage am Rand der innerstädtischen Freifläche, aber auch aufgrund der guten Wirtschaftlichkeit, die mit dem Verkauf von städtischen Grundstücken einhergeht, als „gut geeignet“ bewertet.

Standort IV – Jahnstraße

In seiner Sitzung am 19.01.2016 hat der Rat der Stadt Wesseling den Bau von Reihenhäusern zur Flüchtlingsunterbringung u.a. im Bereich des Sportplatzes südlich der Jahnstraße beschlossen. Dieser wird derzeit als Parkplatz für das unmittelbar gegenüber gelegene Gartenhallenbad sowie das Ulrike-Meyfarth-Stadion genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar, ein Bebauungsplan liegt nicht vor, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB zu bewerten ist.

Variante 1

Die Variante greift die vorliegenden Planungen für den Bau der Reihenhäuser im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung auf. Während die Reihenhäuser südlich der geplanten Stichstraße angeordnet werden, orientiert sich die geplante Kindertagesstätte nach Nordwesten.

Variante 2

Die Variante behält die Erschließung über eine Stichstraße, die von der Jahnstraße ins Plangebiet geführt wird, bei. Gleichzeitig werden die geplanten Reihenhäuser nördlich der Stichstraße angeordnet, die Kindertagesstätte wird nach Süden ausgerichtet. Zum einen kann hier eine bessere Belichtung der Gruppenräume erfolgen, zum anderen können durch die Zusammenlegung gleichartiger Nutzungen mögliche Synergieeffekte, beispielsweise bei der Nutzung der Außenbereiche, erzielt werden.

Variante 3

Variante 3 sieht eine vollständige Überplanung des Sportplatzes vor. Neben der Kindertagesstätte und der geplanten Flüchtlingsunterbringung, ist eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Die dadurch entfallenden ca. 140 Stellplätze für die Nutzer des Gartenhallenbades und des Ulrike-Meyfarth-Stadions, müssen jedoch an anderer Stelle nachgewiesen werden. Dementsprechend sieht der Entwurf den Neubau von ca. 160 Stellplätzen im Bereich der ehemaligen Freibadwiese, unmittelbar nördlich des Gartenhallenbades vor. Damit wird zum einen eine bessere Verbindung zwischen den Stellplätzen und dem Gartenhallenbad sowie dem Stadion ermöglicht, da die Jahnstraße dann nicht mehr überquert werden müsste. Zum anderen werden zusätzliche öffentliche Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Zentrum bzw. zur Fußgängerzone Flach-Fengler-Str. geschaffen. Die Kosten für die Herstellung eines Parkplatzes inklusive Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung, kann durch die Einnahmen, die im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung erzielt werden, kompensiert werden.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum, der Grundstücksverfügbarkeit aber auch der positiven Wirtschaftlichkeit, wird der Standort insgesamt als „**geeignet**“ eingestuft. Während die planungsrechtliche Beurteilung der Variante 1 und 2 gem. § 34 BauGB erfolgt, besteht bei Variante 3 Planbedarf, so dass diese, insbesondere im Hinblick auf die Umsetzbarkeit, etwas schlechter bewertet wird.

Standort V – Am Bungert

Die bereits seit längerem ungenutzte Fläche liegt am Rand des Stadtteils Wesseling und grenzt unmittelbar nördlich an den Mühlenweg. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung für den Neubau einer Kindertagesstätte kann gem. § 34 BauGB erfolgen. Da sich das Grundstück nicht im Eigentum der Stadt befindet, ist der Erwerb eines ca. 3.100 m² großen Grundstücks Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens.

Aufgrund der großen Entfernung zum Stadtzentrum, der Grundstücksverfügbarkeit sowie der mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten, wird der Standort insgesamt als „**bedingt geeignet**“ eingestuft.

Standort VI – Moselstraße

Die derzeit als Grünfläche bzw. als Spielplatz genutzte Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und liegt unmittelbar zwischen der Wohnbebauung entlang der Moselstraße sowie des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Rheinbogen“. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Landschaftsschutzgebiet“ dar, der Bebauungsplan Nr. 1/76 setzt Grünfläche fest. Zur Umsetzung des Vorhabens müssten in diesem Bereich deshalb zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte geschaffen werden. Darüber hinaus würde ein Teilbereich des derzeit vorhandenen Spielplatzes entfallen, der in diesem, überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägtem Quartier, eine wichtige Funktion innerhalb der wohnortnahen Freiraumversorgung darstellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am südlichen Rand der Innenstadt, der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aber auch der derzeit bestehenden Freiraumnutzung, wird der Standort „Moselstraße“, im Vergleich mit den anderen Standorten, insgesamt als „**bedingt geeignet**“ eingestuft.

Standort VII – Rheinbogen

Im Bereich der Main- bzw. der Taunusstraße finden sich derzeit neben der „Maria-Montessori-Schule“ weiterhin die „KiTa Rheinbogen - Lahnstraße“ und die „KiTa Rheinbogen - Taunusstraße“ sowie zeitlich befristet die „KiTa KinderReich“. Während sich die „Maria-Montessori-Schule“ und die „KiTa KinderReich“ den westlichen Bereich des Außengeländes zwischen Main- und Lahnstraße teilen, nutzt die „KiTa Rheinbogen - Lahnstraße“ den gesamten östlichen Freibereich. Der Entwurf sieht deshalb eine Nachverdichtung am nord-östlichen Rand des heutigen Kindergarten-Außengeländes vor. Nach Umsetzung der Planung verbleibt ein noch ca. 2.000 m² großer Freiraumbereich, der durch die „KiTa Rheinbogen - Lahnstraße“ und die geplante Kindertagesstätte gemeinsam genutzt werden kann.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, den bereits vorhandenen Kindergärten und der relativ großen Entfernung zum geplanten Westringquartier wird der Standort, trotz der Grundstücksverfügbarkeit und des bestehenden Planungsrechts, im Vergleich lediglich als **geeignet** eingestuft.

Fazit

Für die Gesamtbewertung der Entwurfsvarianten wurden neben dem Planungsrecht auch die Lage der Fläche im Stadtgebiet, die Grundstücksverfügbarkeit, mögliche anfallende Kosten durch Grunderwerb und Erschließung, aber auch mögliche Einnahmen durch Grundstücksverkäufe verglichen.

Demnach stellen sich die Standorte „II – Ulmenstraße“, „III-Birkenwäldchen (Variante 1)“, „V – Am Bungert“ und „VI – Moselstraße“ aufgrund des fehlenden Bezugs zur Innenstadt, aber auch aufgrund der hohen Kosten die mit der Erschließung bzw. dem Grunderwerb verbunden sind, insgesamt als „**bedingt geeignet**“ dar.

Als „**geeignet**“ eingestuft werden die Standorte „I – Gartenhallenbad (Variante 2)“, „III – Birkenwäldchen (Variante 2)“, „IV – Jahnstraße“ und „VII – Rheinbogen“ da es sich hier ausschließlich um städtische Grundstücke handelt, die unmittelbar im Zentrum von Wesseling liegen und die überwiegend kostenneutral entwickelt werden können.

Der Standort „**I – Gartenhallenbad (Variante 1)**“ wird aufgrund seiner zentralen Lage, der Grundstücksverfügbarkeit und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als „**gut geeignet**“ eingestuft. Die Verwaltung empfiehlt das vorliegende Entwurfskonzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 weiter zu konkretisieren und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Alternativen

Keine.

4. Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung der geplanten Kindertagesstätte Wesseling Innenstadt wird auf die ausführliche Vorlage Nr. 144/2015 1. Ergänzung verwiesen. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anfallenden Planungskosten, etwa durch die Erstellung von Fachgutachten, werden durch die Stadt Wesseling getragen. Durch die Schaffung von Baurecht können Einnahmen durch den Verkauf städtischer Grundstücke erzielt werden.

Anlage

Standortuntersuchung KiTa Innenstadt Wesseling