

<b>Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr</b>	<b>Sitzungsteil</b>
Az.:	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2012	

**Betreff:**

Kindergarten Waldwichtel - Entscheidung über zukünftigen Standort

**Beschlussvorschlag:**

Alternative 1:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Planverfahren zur 1. vereinfachten Änderung für den BP 30 Kaster fortzuführen und damit das Baurecht für die Verstetigung des Waldkindergartens am bestehenden Standort zu schaffen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen zur Löschung Bergschadensverzicht / Bauverbot mit der RWE Power AG abzustimmen.

Alternative 2

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Baurechtschaffung für einen Alternativstandort am Friedhof Kaster. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Bauleitpläne ins Verfahren zu bringen.

**Begründung:**

Seit 2006 besteht an der Gustav-Heinemann-Straße der Waldkindergarten Waldwichtel e.V., welcher derzeit als eingruppiger Kindergarten inkl. 4 U3- Plätzen betrieben wird. Aufgrund verschiedener noch zu erfüllender Auflagen des Landesjugendamtes besteht derzeit lediglich eine befristete Betriebserlaubnis bis zum 31.07.2012. Aus diesem Grunde wurde Anfang des Jahres unter anderem befristet ein Container als Schutzraum aufgestellt sowie im Jahr 2011 ein Versorgungshäuschen für Strom, Gas, Wasser errichtet.

Für die Verstetigung der Einrichtung ist die Errichtung dauerhafter baulicher Anlagen notwendig. Da der derzeitige Standort des Waldkindergartens bauplanungsrechtlich als Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt ist, ist dies mit dem bestehenden Planungsrecht nicht vereinbar. Hierzu ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu hat der Rat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am 06.07.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 / Kaster gefasst (siehe WP 8-130/2010).

In der Folge hat der Rat der Stadt Bedburg das Angebot für die U3-Betreuung im Waldkindergarten Waldwichtel mittlerweile auf 4 Plätze festgelegt. Verschiedene Gespräche und Prüfungen mit beteiligten Behörden haben ergeben, dass für die Änderung des Bebauungsplans auch die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, da ansonsten das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist. Zudem ist für die dauerhafte Verstetigung des Waldkindergartens am vorhandenen Standort bei Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Löschung des grundbuchrechtlich auf der Fläche liegenden Bergschadensverzichts und des Bauverbots erforderlich.

Nach Prüfung durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden-Markscheiderei ist dies für das Flurstück 95 (siehe Anlage 1), welches einen wesentlichen Teil der heutigen Fläche des Waldkindergartens umfasst, möglich. Hierfür sei jedoch eine Abstandszahlung von 2.500 € erforderlich, da das Grundstück seinerzeit aufgrund des Bauverbots für einen äußerst geringen Betrag an die Stadt übertragen wurde. Sollen Bauverbot und Bergschadensverzicht für einen größeren Bereich als das o. g. Flurstück aufgehoben werden, wäre die benötigte Fläche auf Kosten der Stadt zu vermessen und anschließend durch die RWE erneut zu prüfen.

Aus den vorgenannten Gesichtspunkten stellt sich die Frage, ob der Waldkindergarten am bestehenden Standort weiterhin erhalten bleiben soll, oder ob dauerhaft ein Alternativstandort gefunden werden soll. Daraufhin wären die entsprechenden baurechtlichen Planungen abzustellen. Dies spielt ebenfalls für die befristete Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes eine Rolle, da hier in jedem Fall eine Verlängerung der am 31.07.2012 auslaufenden befristeten Betriebserlaubnis erforderlich ist. Hierfür ist jedoch eine langfristige Perspektive des Standortes Waldkindergarten aufzuzeigen.

Ein möglicher Alternativstandort befindet sich im Bereich des ungenutzten Teils des Kasterer Friedhofs (siehe Anlage 1). Nördlich dieser Fläche wäre – entsprechende Beschlussfassung und Baurechtschaffung vorausgesetzt – auch eine Verlagerung der Kasterer Tennisplätze bei Umsetzung des Rahmenplans Kaster denkbar. Dies würde zeitlich nicht mit einer eventuellen Verlagerung des Waldkindergartens übereinander liegen, führt jedoch zu einer sinnvollen Nutzung der dortigen Flächen. Zur Bewertung der Standorte fand am 08.03.2012 mit Vertretern des FB III, FB II sowie des Vorstands des Waldwichtel e.V. ein Ortstermin statt.

Hinsichtlich verschiedener Kriterien sind die Standorte wie folgt zu bewerten:

### **A) Derzeitiger Standort an der Gustav-Heinemann-Straße**

- Flächenangebot, Funktion

Die Größe der Fläche für den Waldkindergarten ist angemessen, nach übereinstimmender Meinung wäre auch genug Platz für bauliche Anlagen einer mittelfristig zusätzlichen Gruppe. Da Außenspielflächen vorwiegend durch Waldbesuche ersetzt werden, sind auch die an die baulichen Anlagen unmittelbar angrenzenden Freiflächen in der Größe ausreichend. Die Lage am unmittelbaren Waldrand ist als optimal einzuschätzen.

- soziale Kontrolle

In Sichtweite befinden sich Wohngebäude der Straße „Am Mühlenkreuz“. Nach Problemen mit Vandalismus in vergangener Zeit wurde ein Bewegungsmelder am Waldkindergarten installiert, sodass auch bei Dunkelheit das Gelände von der nahen Wohnbebauung eingesehen werden kann. Dies hat nach Aussage der Betreiber zu einer wesentlichen Verbesserung der Vandalismusproblematik geführt.

Das Gelände ist unmittelbar am Ende der Gustav-Heinemann-Straße gelegen. Diese Straße sowie der nördlich verlaufende Wirtschaftsweg werden von vielen Spaziergängern und Radfahrern genutzt, so dass die soziale Kontrolle an diesem Standort insgesamt als gut einzuschätzen ist.

- Stellplätze, Verkehrssituation

Extra ausgewiesene oder hergestellte Stellplätze sind am derzeitigen Standort nicht vorhanden. Derzeit wird auf der Verlängerung der Gustav-Heinemann-Straße in Längsrichtung geparkt. Hier ist Platz für etwa 10 – 12 PKW. Nach Aussage des Waldkindergartens können die Kinder in einem Zeitfenster von einer Stunde morgens gebracht werden, nachmittags ist die Abholzeit ebenfalls flexibel, so dass der An- und Abfahrverkehr gut funktioniert. Gewendet wird auf der Straße oder am Ende der Verlängerung der Gustav-Heinemann-Straße im Übergang zum nichtbefestigten Wirtschaftsweg. Bei denkbaren Einzelveranstaltungen (Sommerfest o.ä.) würden die Stellplätze vermutlich nicht ausreichen und es würde vermutlich zu einem erhöhten Parkdruck im Bereich der Wohnbebauung am unteren Mühlenkreuz sowie der nördlich Gustav-Heinemann-Straße kommen. Insgesamt ist die Verkehrssituation deshalb nicht optimal.

- notwendige Investitionen

Im Jahr 2011 wurde von dem Verein ein Versorgungshäuschen mit Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss errichtet. Die Kosten beliefen sich auf ca. 20.000 €, die vom Verein selbst aufgebracht worden sind. Die Stadt Bedburg hat den Bau mit ca. 1.000 € unterstützt. Für die derzeitige Nutzung ist als Investition die Errichtung von einer weiteren Hütte notwendig, um Vorgaben des Landesjugendamtes zu erfüllen. Derzeit wird ein Mietcontainer genutzt, es liegt lediglich eine befristete Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes vor.

Sollte mittel- oder langfristig die Zahl der Kindergartenplätze erhöht werden (z.B. durch eine weitere Gruppe), wäre die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen (im wesentlichen Schutzhütten) in geringem Umfang notwendig. Der Platz auf der Fläche ist allerdings sehr begrenzt.

- Konflikte mit umliegenden Nutzungen

Im unmittelbaren Umfeld befindet sich die Wohnbebauung der Gustav-Heinemann-Straße sowie der Straße „Am Mühlenkreuz“ in etwa 60 m bzw. 40 m Entfernung. Nach Auskunft des Waldkindergartens wurden durch die Anwohner bisher keine Beschwerden formuliert. Auch der Stadtverwaltung sind nach derzeitigen Kenntnisstand des FB III bisher keine Beschwerden oder Konfliktsituationen bekannt geworden.

- Planungsrecht

Der derzeitige Baugebietplan setzt für den Bereich „öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz“ fest. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Um eine Verstetigung des Waldkindergartens an diesem Standort zu ermöglichen, ist

eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans wie auch des Flächennutzungsplans notwendig, um eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten festzusetzen. Nach Rücksprache und gemeinsamer Ortsbegehung mit der Bezirksregierung Köln werden von dortiger Seite keine Vorbehalte gegen eine solche Flächennutzungsplanänderung mit einer gleichzeitiger Entwicklung eines entsprechenden Bebauungsplans gesehen. Ein Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde bereits in der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 15.06.2010 gefasst.

- Bauverbot / Bergschadensverzicht

Die Fläche unterliegt derzeit einem grundbuchrechtlich gesichertem Bergschadensverzicht und Bauverbot zugunsten der RWE Power AG, da sie in der Sicherheitszone des Kasterer Sprungs liegt (siehe Anlage 2). Nach einem gemeinsamen Gespräch mit der Bergschadensabteilung, wurde abgestimmt, dass der Bergschadensverzicht wie auch das Bauverbot aus dem Grundbuch für das Flurstück 95 gestrichen werden können. Eine erneute Überprüfung des Kasterer Sprungs zeigt, dass nach Aussage der RWE auch unter fachlichen Gesichtspunkten die mit den o. g. Einschränkungen belegte Fläche entsprechend verkleinert werden kann, so dass dieses Flurstück zukünftig außerhalb des Bauverbotes und Bergschadensverzichts liegt. Hierzu hat die RWE Power AG geäußert, dass man für eine Streichung des Bauverbots und Bergschadensverzichts eine Nachforderung gegenüber der Stadt i.H.v. etwa 2.500 € verlangt, da das betreffende Grundstück seinerzeit nach Aussage der RWE Power an die Stadt Bedburg zu einem äußerst geringen Preis übertragen wurde. Soll für einen über das Flurstück 95 hinausgehenden Bereich Bauverbot und Bergschadensverzicht aufgehoben werden, ist der Bereich auf Kosten der Stadt zu vermessen und durch die Markscheiderei der RWE Power erneut zu prüfen.

- mögliche Konkurrenz zu anderen Kindergärten

Die nächsten Kindergarteneinrichtungen befinden sich auf der Brunnenstraße in Königshoven (St. Peter, Luftlinie ca. 650 m), auf der Maximilianstraße in Kaster (St. Martinus, Luftlinie ca. 650 m und in Neu-Epprath an der Burgundischen Straße (Sterntaler, Luftlinie ca. 950 m).

Die derzeitigen Kinder des Waldkindergarten sind von der Herkunft über das Stadtgebiet verteilt, jedoch gibt es einen leichten Überschuss an Kindern aus Kaster (Spless sowie Morken/Harff). Nach Aussage des FB II wird von dortiger Seite auch langfristig keine besondere Konkurrenzsituation zu anderen nahegelegenen Kindergärten gesehen, da der Waldkindergarten durch seine spezifische Ausrichtung und Konzeption ein eigenständiges Profil hat, welches als „Sonderstandort“ nicht schwerpunktmäßig Kinder aus dem nahen Wohnbereich anzieht, sondern eine Nachfrage aus dem gesamten Stadtgebiet deckt.

## **B) Standort unmittelbar nördlich des Friedhofs Kaster**

- Flächenangebot, Funktion

Im Bereich des Friedhofs Kaster ist ein Bereich bereits mit Wegen angelegt, ist jedoch für den Friedhofsbetrieb nie genutzt worden. Nach Rücksprache mit dem FB IV besteht grundsätzlich für eine ausreichend große Fläche die Möglichkeit, diese Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen. Der FB III verfolgt derzeit erste Überlegungen, in diesem Bereich sowie unmittelbar nördlich angrenzend bis zum Waldrand der Böschung zur Kasterer Höhe die Tennisplätze aus Kaster-Zentrum hierhin zu verlegen. In diesem Zug wäre auch die Berücksichtigung einer Fläche für den Waldkindergarten inkl. einer mittelfristigen Erweiterung hinsichtlich des Flächenbedarfs (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) möglich. Die Lage im Nahbereich des Waldes ist als sehr gut einzuschätzen.

- soziale Kontrolle

In Sichtweite des Standortes befinden sich keine Wohngebäude. Die nächste Wohnbebauung ist ca. 160 m in südliche Richtung entfernt (am alten Bahndamm). Die nächste Bebauung ist die Trauerhalle auf dem Friedhof sowie die baulichen Anlagen auf dem Sportplatz („Am Tiergarten“). Nach Einbruch der Dunkelheit ist daher die soziale Kontrolle selbst bei Beleuchtung des Geländes

nur unzureichend. Bei Tag ist die soziale Kontrolle als gut einzuschätzen, da der Nahbereich auch von Friedhofsbesuchern, Spaziergängern und Radfahrern genutzt wird.

- Stellplätze, Verkehrssituation

Entlang der Straße am Alten Bahndamm ist ein etwa 200 m langer Parkstreifen für Parken in Senkrechtaufstellung hergestellt. Damit finden etwa 80 PKW hier Platz. Die Straße ist ebenfalls ausreichend ausgebaut. Die Verkehrs- und Parksituation ist hier damit als optimal zu bezeichnen, auch für den Fall, dass einzelne Sonderveranstaltungen stattfinden sollten.

- notwendige Investitionen

Bisher sind in diesem Bereich keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese müssten von der etwa 150 m entfernten Wohnbebauung am alten Bahndamm verlängert werden. Sollte dies im Zuge der Verlagerung der Tennisplätze geschehen, können hier theoretisch Synergieeffekte genutzt werden, jedoch werden die Maßnahmen vermutlich zeitlich deutlich auseinander fallen.

Ebenfalls entstehen Kosten durch die Herrichtung des Geländes sowie für die Verlagerung der Gebäude vom ursprünglichen Standort an den Verlagerungsstandort inkl. der Herstellung der erforderlichen Fundamente.

Sollte mittel- oder langfristig die Zahl der Kindergartenplätze erhöht werden (z.B. durch eine weitere Gruppe), wäre auch hier die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen (im wesentlichen Schutzhütten) in geringem Umfang notwendig. Die mögliche Platzsituation ist allerdings insgesamt recht großzügig.

- Konflikte mit umliegenden Nutzungen

Im unmittelbaren Umfeld befindet sich keine Wohnbebauung, welche durch den Kindergartenbetrieb gestört werden könnte. Jedoch ist zu bedenken, dass in einzelnen Situationen Konflikte zwischen der Kindergartennutzung und der angrenzenden Nutzung des Friedhofs, bspw. bei Bestattungen nicht ausgeschlossen sind.

- Planungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht für den Bereich nicht. Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Um eine Verstetigung des Waldkindergartens an diesem Standort zu ermöglichen, ist eine entsprechende Aufstellung des Bebauungsplans wie auch des Flächennutzungsplans notwendig, um eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten festzusetzen. Nach Rücksprache und gemeinsamer Ortsbegehung mit der Bezirksregierung Köln werden von dortiger Seite auch für diesen Standort keine Vorbehalte gegen eine solche Flächennutzungsplanänderung mit einer gleichzeitiger Entwicklung eines entsprechenden Bebauungsplans gesehen. Eine Einschränkung hinsichtlich eines möglichen Bergschadensverzichts oder eines Bauverbots besteht für diese Fläche nicht.

- mögliche Konkurrenz zu anderen Kindergärten

Die nächsten Kindergarteneinrichtungen befinden sich auf der Maximilianstraße in Kaster (St. Martinus, Luftlinie ca. 650 m, in Neu-Epprath an der Burgundischen Straße (Sterntaler, Luftlinie ca. 620 m) sowie auf der Brunnenstraße in Königshoven (St. Peter, Luftlinie ca. 1000 m).

Zur möglichen Konkurrenz zu Nachbarstandorten gilt hier gleiches wie zum vorherigen Standort.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich der Trägerverein Waldwichtel Bedburg e.V. mit Schreiben vom 11. Juni 2012 für den ständigen Verbleib am jetzigen Standort ausgesprochen hat (siehe Anlage 2).

**Weiteres Vorgehen:**

Je nach Entscheidung ist für die entsprechende Fläche die Baurechtschaffung mittels Bebauungsplan- sowie Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Das Planverfahren wird voraussichtlich mindestens ein Jahr in Anspruch nehmen. Dann ist die Errichtung dauerhafter baulicher Anlagen möglich. Das eingeleitete Planverfahren zur 1. vereinfachten Änderung des BP 30 / Kaster muss zwingend zügig weitergeführt werden, da ansonsten am derzeitigen Standort keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen werden können.

Im Falle einer Verlagerung des Kindergartens Waldwichtel müsste bis zum Satzungsbeschluss des neu zu aufzustellenden Bebauungsplans mit befristeten Genehmigungen gearbeitet werden, um gegenüber dem Landesjugendamt den Fortbestand der Einrichtung zu gewährleisten. Zudem weist die Verwaltung darauf hin, dass im Falle der Verlagerung eine erneute Kostenbeteiligung der Stadt für den Bau der Versorgungseinrichtungen anstehen könnte.

In jedem Fall ist durch den Betreiber auf der Basis der Entscheidung ein Antrag auf Verlängerung der bis 31.07.2012 befristeten Betriebserlaubnis beim Landesjugendamt zu stellen.

**Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:**

Die Kindergartenbedarfsplanung hat den Kindergarten Waldwichtel in seiner Planung dauerhaft berücksichtigt. Soll der Bestand an Kindergartenplätzen in dieser Einrichtung beibehalten werden, ist die Bestandsicherung auch durch die Baurechtschaffung abzusichern.

**Finanzielle Auswirkungen:**Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers\*:**

Bedburg, 18.06.2012

gesehen:

-----  
Markus Teich  
Sachbearbeiter

-----  
Jürgen Schmeier  
Fachbereichsleiter

-----  
Gunnar Koerdts  
Bürgermeister