



Sitzungsvorlage

B 2022/610/5248/1
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Madita Stelten
Telefon 02522 / 72-465
E-Mail madita.stelten@oelde.de

Standortentscheidung Kita "Die Langstrümpfe"

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	17.10.2022
Rat	Entscheidung	24.10.2022

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassung:

Der Rat beschließt, dass die bestehenden Standorte der Kita „Die Langstrümpfe“ an dem neuen Standort Am Stadtgarten zusammengeführt werden sollen.

Sachverhalt

Aktuell teilt sich die Kita „Die Langstrümpfe“ auf zwei Standorte in der Oelder Kernstadt auf. Der Standort an der Spellerstraße im Erdgeschoss des ehemaligen Schwesternheims soll mittelfristig durch das Marienhospital genutzt werden. Der zweite Standort an der Albrecht-Dürer-Straße entfällt ebenfalls perspektivisch, da dieser Bereich durch eine Erweiterung des Wibbelt-Carrées überplant wird. Somit besteht das Erfordernis diese beiden Standorte an einem neuen Standort zusammenzuführen.

Als neuer Standort für die Kita „Die Langstrümpfe“ wird ein städtisches Grundstück im Oelder Süden präferiert, um die Betreuungsstruktur gleichmäßig im Stadtgebiet zu verteilen. Im Rahmen einer Standortsuche für den neuen Kita-Standort wurden vier Standorte untersucht und die jeweiligen Stärken, Schwächen und Risiken gegenübergestellt. Hierbei haben sich die Standorte an der Kreuzstraße und im Vier-Jahreszeiten-Park als ungeeignet herausgestellt (siehe Anlage 4), wodurch sich die Entscheidung auf die Standorte an den Straßen Am Stadtgarten und Zur Axt beschränkt. Durch die Politik wurde die Verwaltung gebeten einen dritten Standort in die Betrachtung einzubeziehen. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Overbergareal. Nachfolgend werden für diese drei Standorte die Stärken, Schwächen und Risiken für eine Abwägung aufgelistet.

Auf die Vorlage 2022/610/5248 des letzten Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung sowie die Anlagen dazu wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

Standort A: Am Stadtgarten

Stärken

- Die Fläche des Flurstücks Nr. 89 befindet sich im Eigentum der Stadt Oelde.
- Ruhige Lage in einem grünen Umfeld, die Straße Am Stadtgarten ist niedrig frequentiert und es besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung „Tempo 30“.
- Lage an einer vorhandenen Straße mit bestehenden Parkmöglichkeiten und der Möglichkeit, zusätzliche Stellflächen zu schaffen
→ Vorteil auch für Schützen

Schwächen

- Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Bringen und Abholen der Kinder
→ Betrachtung des Immissionsschutzes erforderlich
- Lage am Ortsrand
- Die betrachtete Fläche wird teilweise als Ergänzungsfläche für Veranstaltungen der betroffenen Schützenvereine genutzt, hierdurch können Geräuschbelastungen entstehen
- Bebauungsplan müsste erstellt werden

Risiken

- aktuell befindet sich auf der Fläche eine Grünfläche mit vielen Bäumen
→ Betrachtung des Artenschutzes erforderlich
- vorhandene Geräuschbelastung aufgrund der Tennisplätze und Nähe zur Autobahn
→ Betrachtung des Immissionsschutzes erforderlich

Standort B: Zur Axt / Düdingsweg

Stärken

- Die Fläche des Flurstücks Nr. 482 befindet sich im Eigentum der Stadt Oelde
- Nutzungsart würde generell zur Umgebung passen (Schulcampus)
- Verkehrsinfrastruktur ist gegeben, bereits heute besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung „Tempo 30“

Schwächen

- Nutzung der Fläche ist erst nach einer kostenaufwändigen Umlegung des Hauptsammlers möglich (> 300.000 €)
- Lage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kita-Standort Weitkampweg und 3. Kita im Umkreis von 400 Metern = Überversorgung in dem Bereich und Unterversorgung in anderen Bereichen
 - Ziel der Planung sollte vor allem die wohnortnahe Versorgung sein
- Die Fläche müsste für Kitanutzung bei Bau durch einen privaten Investor ausparzelliert, verkauft (Investor muss Eigentum oder mindestens Erbbaurecht am Grundstück erwerben) und eingezäunt werden und ginge dem Schulgelände daher dauerhaft verloren
- Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtschule an diesem Standort wie auch der angrenzenden Albert-Schweitzer-Grundschule werden eingeschränkt (Stichwort: Rechtsanspruch OGS, ggf. zukünftig weitere bauliche Erweiterungen erforderlich)
- Die Schule nutzt die Außenfläche schon heute für diverse schulische Aktivitäten
- Die Schulentwicklung ist nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre äußerst dynamisch und erforderte in den vergangenen Jahren aufgrund geänderter Unterrichtskonzepte stets steigende Flächenbedarfe; Vorhalte von Reserven sind dort daher zwingend erforderlich. Insbesondere kann nicht abgesehen werden, ob sich in Zukunft einmal Grundschulen zu verbindlichen Ganztagschulen weiterentwickeln
- Vorhandene umfangreiche Begrünung (große, alte Bäume) müsste weichen
- Direkte Zufahrt von der Straße Zur Axt nur schwer realisierbar (Kreuzungsbereich)
- Teile des Grundstücks sind bereits für die erforderliche Schaffung von Lagerflächen an der Olympiahalle „verplant“, verbunden mit der Sanierung / dem Neubau der Umkleideräume und Sanitäreinrichtungen der Sporthalle
- Direkte Nähe zur Schule wird Lärmprobleme verursachen (Ganztagsbetrieb Kita, spielende Kinder im Außenbereich direkt vor den Fenstern der Klassenräume der Gesamtschule)
- Synergien zwischen der Nutzung einer weiterführenden Schule und dem Kita-Betrieb mit einer hohen Anzahl an Kleinstkindern unter 3 Jahren werden auch seitens der Schulsozialarbeit nicht gesehen
- Flächenbedarf einer 4-Gruppen-Kita beträgt rund 800 m² für Gruppenräume zzgl. Außen- gelände sowie Stellplätze für Personal und Eltern, die ihre Kinder bringen. Insgesamt mindestens 2.400 bis 2.500 m². Die vorhandenen Stellplatzkapazitäten im Schulumfeld sind bereits durch Gesamtschul-, Grundschul- und OGS-Nutzung nahezu ausgeschöpft.
 - Weitere Flächenversiegelung daher notwendig
 - insgesamt deutliche Verringerung des Grünflächenanteils auf dem Schulcampus
- Kita an diesem Standort erzeugt keine avisierten Synergieeffekte mit einem künftig in Oelde gewünschten und parallel einzurichtenden „Waldkindergarten“ (große räumliche Entfernung zum Vier-Jahreszeiten-Park oder anderen kommunalen Waldgrundstücken, keine Mitnutzung der Kita-Infrastruktur wie Mittagsverpflegung, Waschräume, Sanitärräume, Rückzugsräume bei Sturm, Gewitter, Gefahrenlagen möglich)

- Lage an einer Hauptverkehrsstraße birgt Risiken

Risiken

- aktuell befindet sich auf der Fläche eine Grünfläche mit vielen Bäumen
→ Betrachtung des Artenschutzes erforderlich

Standort C: Overbergareal

Stärken

- Die Fläche des Flurstücks Nr. 85 befindet sich im Eigentum der Stadt Oelde.
- Ruhige zentrale Lage in einem grünen Umfeld
- Lage an einer vorhandenen Straße mit „Tempo 30“
- Die Fläche ist bereits versiegelt

Schwächen

- Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Bringen und Abholen der Kinder
→ Betrachtung des Immissionsschutzes erforderlich
- Bebauungsplan müsste erstellt werden
- Vorhandener Ratsbeschluss für die grundsätzliche Entwicklung der Fläche liegt bereits vor
- Lage in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Kita-Standorten St. Johannes, dem Wichernkindergarten und St. Marien = Überversorgung in dem Bereich und Unterversorgung in anderen Bereichen
→ Ziel der Planung sollte vor allem die wohnortnahe Versorgung sein
- Die Fläche müsste für Kitanutzung bei Bau durch einen privaten Investor ausparzelliert, verkauft (Investor muss Eigentum oder mindestens Erbbaurecht am Grundstück erwerben) und eingezäunt werden und ginge dem Overbergareal für ein Investorenauswahlverfahren verloren

Risiken

- Konkrete Entwicklung der Fläche noch unklar
- Die Fläche wird im Altlastenkataster des Kreises Warendorf geführt

Nach der Abwägung der Stärken, Schwächen und Risiken der verbliebenen potentiellen Standorte A, B und C hat sich das Plangebiet des Standortes A: Am Stadtgarten als am besten geeignet herausgestellt.

Anlagen

- Anlage 1 - Standort A: Am Stadtgarten
- Anlage 2 - Standort B: Zur Axt/Düdingsweg

Anlage 3 - Standort C: Overbergareal
Anlage 4 - Kita Die Langestrümpfe, Standortanalyse