



# Sitzungsvorlage

B 2023/610/5398/2  
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   | 20.04.2023 |
| Rat   | Entscheidung  | 24.04.2023 |

## Beschlussvorschlag

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

1. Der Rat beschließt, dass die zwei bestehenden Standorte der Kita „Die Langstrümpfe“ an dem neuen Standort „Am Stadtpark“ zusammengeführt werden sollen.
2. Der Rat beschließt, eine Teilfläche des ehemaligen Spielplatzes an der Eiswiese für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus einer Vermarktung zuzuführen. Dabei muss mindestens 50 % der Wohnfläche als sozialer Wohnraum hergestellt werden.

## 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.

Ein Beschluss zur Standortentscheidung ist Anfang 2023 zu treffen, damit die neue Kita zum Kindergartenjahr 2025/2026 in Betrieb gehen kann.

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 sieben Standorte untersucht und die jeweiligen Stärken, Schwächen und Risiken gegenübergestellt. Die Verortung der einzelnen Standorte ist in der Anlage 1 dargestellt.

Auf die Vorlage B 2022/610/5248/1 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung vom 17.10.2022 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
- Lage im Oelder Stadtgebiet entspricht dem Zielgebiet bezüglich der Verteilung von Plätzen in Kindertageseinrichtungen
- Direkte Anbindung an den Vier-Jahreszeiten-Park zur konzeptionellen Nutzung durch die Kinder, mögliche Einbindung des Bauwagens als Außengruppe (Konzept Waldkindergarten)

#### **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; Vorhalten von Reserven ist 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 Sanitäranlagen 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 m<sup>2</sup> für Gruppenräume zzgl. Außen- gelände sowie Stellplätze für Personal und Eltern, die ihre Kinder bringen. Insgesamt mindestens 2.400 bis 2.500 m<sup>2</sup>. 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, Sanitär- räume, 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
- Bei Errichtung der Kita würde die Fläche für dringend benötigten Wohnraum nicht mehr zur Verfügung stehen

## **Risiken**

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

## **Standort D: Vier-Jahreszeiten-Park**

### **Stärken**

- Die Fläche des Flurstücks Nr. 229 befindet sich im Eigentum der Stadt Oelde
- Ruhige Lage in einem grünen Umfeld

### **Schwächen**

- Verkehrliche Erschließung: aktuell liegt das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße
- Lage an einer Sackgasse am Ortsrand
- Die Fläche gehört aktuell zum Bereich des Vier-Jahres-Zeiten-Parks  
→ Bei einer Bebauung würde diese Fläche als Erholungs- und Freizeitfläche für den Park entfallen
- Störung der klaren Linie der vorhandenen Wohngrundstücke durch eine rückwärtige Bebauung
- Fläche liegt im Geltungsbereich eines vorhandenen Bebauungsplans (Nr. 33 „II. Abschnitt der innerstädtischen Entlastungsstraße – Kraemers Mühle“, Festsetzung: Grünfläche – Parkanlage, zum Teil Denkmalschutzbereich)  
→ Bebauungsplanänderung erforderlich

## **Risiken**

- Aktuell befindet sich auf der Fläche eine Grünfläche mit vielen Bäumen  
→ Betrachtung des Artenschutzes ist erforderlich
- Vorhandene Geräuschbelastung aufgrund der hochfrequentierten anliegenden Straßen und Nähe zur Autobahn  
→ Betrachtung des Immissionsschutzes erforderlich
- Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Axtbach.  
→ Die Fläche liegt daher im Randbereich eines Überschwemmungsgebietes
- Der nördliche Randbereich des Flurstücks ist als Naturdenkmal ausgewiesen  
→ Ein Heranrücken einer Bebauung ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zu prüfen

## **Standort E: Kreuzstraße / Stromberger Straße / Joseph-Cardijn-Straße**

### **Stärken**

- Die Fläche des Flurstücks Nr. 310 befindet sich im Eigentum der Stadt Oelde
- Gute Erreichbarkeit der Fläche durch die Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten

### **Schwächen**

- Fläche des Flurstücks Nr. 318 befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Oelde, diese müsste zunächst erworben werden (Privateigentum)
- Schwierige verkehrliche Erschließung durch die hochfrequentierten anliegenden Straßen mit „Tempo 50“, zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Bringen und Abholen der Kinder (L 792 Stromberger Straße, Kreuzstraße)
- Fläche liegt im Geltungsbereich eines vorhandenen Bebauungsplans (Nr. 62 „Kreuzstraße-Stromberger Straße“, Festsetzung: Grünanlage – Öffentliche Parkanlage)  
→ Bebauungsplanänderung erforderlich –

### **Risiken**

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

## **Standort F: Konrad-Adenauer-Allee / Zum Mühlenteich**

### **Stärken**

- Die Fläche des Flurstücks Nr. 211, Flur 10 befindet sich im Eigentum der Stadt Oelde
- Gute Erreichbarkeit der Fläche durch die Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten

### **Schwächen**

- Die Fläche wird regelmäßig durch den Vier-Jahreszeiten-Park als Bedarfsparkplatz genutzt
- Die Fläche liegt im Geltungsbereich eines vorhandenen Bebauungsplans (Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“, Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet und Parkplatz)  
→ Bebauungsplanänderung erforderlich
- Die Verkehrliche Erschließung über die Konrad-Adenauer-Allee ist laut Bebauungsplan ausgeschlossen, eine Zufahrt ist nur über die Sackgasse „Zum Mühlenteich“ möglich.
- Ein Kita-Bau direkt angrenzend an die verkehrsreichste Durchgangstrasse in Oelde ist aus unterschiedlichen Gründen nicht sinnvoll und war bei der Prüfung anderer Grundstücke

ein Ausschlusskriterium. Die unmittelbare Nähe zur Konrad-Adenauer-Allee ist mit einer zu vermeidenden Lärm- und Staubbelastung verbunden. Darüber hinaus läge die Kita, abgesehen von der Zuwegung über die Straße „Zum Mühlenteich“, somit in keiner verkehrsberuhigten Umgebung, wie ansonsten fast alle weiteren Kitas in Oelde.

- Falls ein Kind unbeaufsichtigt das Gelände einer Kita verlässt, sollte nicht direkt der Zugang zu einer stark befahrenen Straße möglich sein. Bei einem Neubau wäre eine solche potentiell höhere Gefahr für die Kinder auszuschließen.
- Die Größe des Grundstückes ist kein Maßstab für die Eignung. Das Grundstück sollte einen Zuschnitt besitzen, der eine entsprechend offene Planung des Baukörpers unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit der Restflächen für das Außengelände ermöglicht. Bei diesem Grundstück ist der Zuschnitt „dreieckig“, so dass die sinnvolle Positionierung des Kita-Gebäudes eine Herausforderung darstellt, beispielsweise entlang der Konrad-Adenauer-Allee mit dem Erfordernis einer Zuwegung zum Gebäude, nach Nordosten ausgerichtet mit dem Ergebnis, dass der Spielbereich des Außengeländes an die Konrad-Adenauer-Allee grenzt.
- In den bisherigen Abwägungsprozessen wie auch zum Standort „Am Stadtgarten“ werden potentiell höhere Verkehrsbelastungen in der Bring- und Abholsituation angeführt. Aus diesem Grund sind mehrere Straßen für eine Zuwegung sinnvoll. Dies ist über die Straße „Am Mühlenteich“ nicht gegeben. Die Eltern würden in eine Sackgasse fahren und von dort über denselben Weg wieder zurück. Zudem müssten auf dem Grundstück entsprechende Stellplätze geschaffen werden.

### **Risiken**

- Immissionsschutz aufgrund der anliegenden Straßen

### **Standort G: Bergelerweg**

#### **Stärken**

- Ruhige Lage am Ortsrand
- Gute Erreichbarkeit der Fläche durch die Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten

#### **Schwächen**

- Fläche des Flurstücks Nr. 211 befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Oelde, diese müsste zunächst erworben werden (Privateigentum). Der Eigentümer hat einen Verkauf ausgeschlossen.
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Bringen und Abholen der Kinder  
→ Betrachtung des Immissionsschutzes erforderlich
- Lage am Ortsrand
- Bebauungsplan müsste erstellt werden

#### **Risiken**

- aktuell befindet sich auf der Fläche eine landwirtschaftliche Fläche  
→ Betrachtung des Artenschutzes erforderlich
- vorhandene Geräuschbelastung aufgrund der Nähe zur Autobahn  
→ Betrachtung des Immissionsschutzes erforderlich

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

Um eine erforderliche 4-Gruppen Kita an diesem Standort ermöglichen zu können, ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksfläche nur eine zweigeschossige Bauweise mit reiner Kita-Nutzung möglich (siehe Anlage 2).

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2023 einstimmig folgende Beschlussempfehlung für den Rat der Stadt Oelde gefasst:

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

Ergänzende Ausführungen zu den Themen Ausgangssituation, Kombination Mietwohnungsbau und Kitabau und Priorisierung Standort sind dem Sachstandsbericht des FD 510 (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

Um dem unbestritten wichtigen Thema „Wohnen“ an dieser Stelle darüber hinaus einen positiven Impuls zu geben, wird verwaltungsintern gerade geprüft, welche stadteigenen Grundstücke für eine Bebauung derzeit zur Verfügung stehen würden und wie eine sinnvolle Bebauung dort umgesetzt werden könnte. Diese Prüfung ist Bestandteil der Bearbeitung des politischen Antrages aus der Haushaltsdebatte Ende 2022 zum Thema „sozialer Wohnungsbau“, mit dessen Aufbereitung aktuell mehrere Fachdienste in der Verwaltung betraut sind.

Als Ergebnis der Prüfung konnte vorab ein städtisches Grundstück an der Straße „Eiswiese“ identifiziert werden. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Spielplatzfläche, die im Rahmen einer Bedarfsprüfung im Jahre 2016 als entbehrlich eingestuft worden ist. Die Fläche wurde seinerzeit nicht veräußert, um dadurch eine mögliche zukünftige Wiedernutzbarmachung als Spielplatzfläche zu ermöglichen. Aufgrund der Größe des Grundstückes (1.370 m<sup>2</sup>) wäre eine Grundstücksteilung möglich, sodass sowohl ein Mehrfamilienwohnhaus als auch ein Spielplatz errichtet werden könnten.

Aufgrund einer ersten planungsrechtlichen Einschätzung wäre eine Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB zeitnah möglich. Die Realisierung des Projektes könnte nach ersten Gesprächen mit den Verantwortlichen der Bauverein Oelde GmbH durch diese erfolgen. Nähere Informationen zur Lage und Größe des Grundstückes entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan (Anlage 4).

## Anlagen

- Anlage 1 - Standorte Kita
- Anlage 2 - Flächengrößen Kita
- Anlage 3 - Sachstand FD 510
- Anlage 4 - Lageplan Grundstück Eiswiese