



Sitzungsvorlage

B 2023/610/5398/3
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	07.06.2023
Rat	Entscheidung	12.06.2023

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 Stadtgarten“ zusammengeführt werden sollen. Die Voraussetzung dafür ist, dass das Bodengutachten keine Bedenken für diesen Standort aufweist.
2. Der Rat beschließt, der Bauverein Oelde GmbH eine Teilfläche des ehemaligen Spielplatzes an der Eiswiese zur Projektierung und zur Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen müssen als geförderter Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) hergestellt werden.

Der entsprechende Antrag bei der Bewilligungsbehörde (Kreis Warendorf) auf die Gewährung der entsprechenden öffentlichen Mittel muss vom Bauverein Oelde bis zum 30.09.2023 gestellt werden. Nach Vorliegen des Bewilligungsbescheides und der Baugenehmigung ist durch den Bauverein das Mehrfamilienhaus innerhalb von 18 Monaten bezugsfertig zu errichten.

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 kurzfristig 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 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, 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 Unter-
versorgung 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 Investoren-
auswahlverfahren 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 befahrenden 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.

Seitens der Bürgerschaft wurde vorgetragen, dass der Planbereich mit Altlasten eines ehemals ansässigen Arzneimittelgroßhandels (ehemaliger Schützenhof) belastet sein könnte. Die Stadt Oelde hat daraufhin die Untersuchung des Planbereichs durch einen Bodengutachter beauftragt. Das Ergebnis dieses Gutachtens wird voraussichtlich zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 07.06.2023 vorliegen. Hierzu wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Des Weiteren wurde eine Anfrage an das Amt für Umweltschutz und Straßenbau, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten und Abgrabungen des Kreises Warendorf gerichtet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das ehemalige Gebäude des Arzneimittelgroßhandels und auch das umliegende Flurstück nicht als altlastenrelevant eingestuft werden und beim Kreis Warendorf nicht im Zusammenhang mit Altlasten geführt werden.

Zum ehemaligen Schützenhof gehörte eine Schießanlage, räumlich vom Schützenhof und somit auch von dem heutigen Plangebiet getrennt (siehe Anlage 3). Vor dem Kurenholtweg befand sich der Kugelfang, hier besteht der Verdacht, dass hier im Zuge der Verfüllung Arzneimittelabfälle abgelagert worden sein könnten. Seitens des Kreises wurde dies noch nicht abschließend geprüft.

Ergänzende Ausführungen zu den Themen Ausgangssituation, Kombination Mietwohnungsbau und Kitabau und Priorisierung Standort sind dem Sachstandsbericht des FD 510 (siehe Anlage 4) zu entnehmen.

Da eine Kombination von Mietwohnungsbau und Kitabau auf der in Rede stehenden Fläche nicht darstellbar ist, wurde ein städtisches Grundstück an der Straße „Eiswiese“ identifiziert, das für den Bau von Wohnraum geeignet ist. 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 eine mögliche zukünftige Wiedernutzbarmachung als Spielplatzfläche zu ermöglichen. Aufgrund der Größe des Grundstückes (1.370 m²) wäre eine Grundstücksteilung möglich, sodass sowohl ein Mehrfamilienwohnhaus als auch ein Spielplatz errichtet werden könnten.

Aufgrund der vorgenommenen planungsrechtlichen Einschätzung wäre eine Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB möglich und damit zeitnah realisierbar.

Die Bauverein Oelde GmbH prüft derzeit die Bebauung der Fläche. Im Zuge der Projektierung wurde nun auf dem konkreten Grundstück durch den beauftragten Architekten der Bau eines zweigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss geplant. Pro Etage sind jeweils zwei Wohneinheiten vorgesehen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sollen je zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 73 m² Wohnfläche entstehen. Im Dachgeschoss werden zusätzlich noch zwei Wohnungen mit je ca. 52 m² Wohnfläche errichtet. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 396 m². Das Gebäude soll vollunterkellert erstellt werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Grundlage zur noch erforderlichen Projektzustimmung des Aufsichtsrates ist, wird in den nächsten Tagen abgeschlossen. Die Entscheidung des Aufsichtsrates soll bis zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 07.06.2023 vorliegen. Hierzu wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Die Bauverein Oelde GmbH hat erklärt, alle entstehenden Wohnungen mit öffentlichen Mitteln für den Sozialen Wohnungsbau errichten zu wollen. Sie verpflichtet sich, den entsprechenden Antrag beim Kreis Warendorf als zuständiger Bewilligungsbehörde bis spätestens zum 30.09.2023 zu stellen. Sobald der Bewilligungsbescheid des Kreises Warendorf als auch die Baugenehmigung der Stadt Oelde vorliegen, verpflichtet sie sich zudem, das Mehrfamilienhaus innerhalb von 18 Monaten bezugsfertig errichtet zu haben.

Nähere Informationen zur Lage und Größe des Grundstückes sind dem beigefügten Lageplan (Anlage 5) zu entnehmen. Angaben zum geplanten Bauprojekt sind den beigefügten Projektplänen (Anlagen 6 und 7) zu entnehmen.

Anlagen

- Anlage 1 - Standorte Kita
- Anlage 2 - Flächengrößen Kita
- Anlage 3 - Übersichtskarte Altlasten
- Anlage 4 - Sachstand FD 510
- Anlage 5 - Lageplan Grundstück Eiswiese
- Anlage 6 - amtlicher Lageplan
- Anlage 7 - Projektpläne