

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege

Datum:

09.03.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.06.2016	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	30.06.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.07.2016	Entscheidung

Standort Kita Haus Hall

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat befürwortet in Abänderung seines Beschlusses vom 28.01.2016 eine Bebauung des Grundstücks an der Abt-Molitor-Str. (Gemarkung Coesfeld - Stadt, Flur 22, Flurstück 32 und 750 tlw.) mit dem geplanten integrativen Kinderzentrum der Stiftung Haus Hall.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Träger die weiteren Schritte zur Planung und Errichtung des Vorhabens abzustimmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die regionalplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung vorzunehmen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des FNP und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten

Sachverhalt:

Standortsuche

Auf die bisherigen Beratungen und Beschlüsse sowie die Vorlage 080/2016 wird verwiesen.

Die Suche nach einem geeigneten Standort gestaltet aufgrund der konsequenten Umsetzung des Baulandbeschlusses 2006 schwierig, da praktisch keine größeren Flächen im Innenbereich mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ermittelt wurde, dass der Bedarf ausschließlich in den Stadtquartieren östlich der Bahnlinie Dortmund–Coesfeld–Enschede besteht. Die Bahnlinie bildet eine harte Strukturgrenze im Stadtgebiet.

Ein Standort für eine 4 Gruppenanlage eines anderen Trägers konnte seinerzeit im nordöstlichen Stadtgebiet gefunden werden. Durch die dort mögliche zweigeschossige Bauweise, den dadurch relativ geringen Flächenbedarf von rd. 2.400 m² kann bei einem Grundstückspreis von dort 175 €/m² und der vom Land vorgegebenen maximalen Miete von zurzeit 8,26 €/m² Nutzfläche ein Bauprojekt noch gerade eigenwirtschaftlich entwickelt werden.

Besonders schwierig gestaltet sich aber die Suche nach einem geeigneten Grundstück für die Einrichtung des Trägers Haus Hall. Der Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales hatte nach einem Interessensbekundungs- und Auswahlverfahren mit Beschluss vom 03.06.2014 die Trägerschaft der neu zu errichtenden Kita der Stiftung Haus Hall übertragen. Mit Beschluss vom 27.10.2015 bekräftigte er seine im Rahmen der Trägerauswahl getroffene Entscheidung, wonach das vorgestellte Konzept der Stiftung Haus Hall aufgrund des integrativen Ansatzes und der Kombination mit der Frühförderstelle für die Entscheidungsfindung maßgeblich war.

Geplant ist eine integrative Kindertageseinrichtung mit 5 Regelgruppen und einer heilpädagogische Fördergruppe in Verbindung mit der Beratungsstelle für Frühförderung. Das Konzept macht es notwendig, die gesamte Einrichtung ebenerdig zu gestalten. Der Flächenbedarf beträgt daher ca. 5.000 m². Das führt zu höheren Grundstückskosten und höheren Baukosten bei gleicher Miete und macht die eigenwirtschaftliche Umsetzung eines solchen Projektes daher schwierig.

Eine derart große zusammenhängende Fläche steht im Innenbereich der Stadt unter Beachtung der weiteren Anforderungen (Planungsrecht, Erreichbarkeit, Wirtschaftlichkeit) auch nicht zur Verfügung. Es wurden zwar zunächst rd. 10 potentielle Standorte ermittelt. Die meisten mussten aber ohne weitere Prüfung verworfen werden aufgrund der Flächengröße, der Lage zum Einzugsgebiet oder aufgrund der Umgebungsbebauung. Näher untersucht, aber letztlich als ungeeignet verworfen, wurden folgende Standortoptionen (s. dazu auch die anliegende Übersicht):

- (1) Grundstück ehemalige Fröbelschule (Fläche nicht groß genug, Beeinträchtigung der Schulhoffläche)
- (2) Mögliches Baugebiet Kalksbecker Weg (Verfügbarkeit, Lage)
- (3) Geplantes Neubaugebiet Sommerkamp (ungeeignete Lage zum Einzugsgebiet der Einrichtung, Erreichbarkeit, Wirtschaftlichkeit)

In Erwägung gezogen wurde die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ am Gerlever Weg zwischen St. Pius Gymnasium und Kloster Annenthal (Wasserschutzzone II) (4).

Von der Lage, Größe, Erreichbarkeit und Wirtschaftlichkeit wäre eigentlich die Fläche am Gerlever Weg sehr gut geeignet. Die Fläche liegt jedoch in der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Coesfeld. Von der Unteren Wasserbehörde konnte eine Befreiung vom Bauverbot nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine Alternative verfügbar ist.

Es wurden daher weitere Standortalternativen auch im Außenbereich geprüft. Erwogen aber zurückgestellt wurde ein weiterer Standort am Gerlever Weg östlich des Klosters Annenthal (5). Es handelt sich um eine Streuobstwiese. Die Fläche liegt nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) des Regionalplanes, liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet und ist ökologisch relativ hochwertig. Die Erreichbarkeit mit PKW gestaltet sich schwierig.

Vorgeschlagen wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Abt-Molitor-Straße (6). Die Fläche liegt östlich der Abt-Molitor-Straße. Westlich der Straße liegt der Lamberti-Friedhof, nördlich grenzt das Wohngebiet Osthellenweg an, südlich der Stadtwald. Eine Nutzung der Fläche für Wohnbebauung hat der Rat bisher ausgeschlossen. Der Bezug zwischen dem freien Landschaftsraum „Coesfelder Berg“ und dem Grünbereich Lamberti-Friedhof sollte nicht durch eine flächige Wohnbebauung gestört werden. Dies hatte der Rat im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Stadt Coesfeld zur Neuaufrichtung des Regionalplanes und anschließend 2015 bei der Festlegung der Planungsabfolge weiterer Wohngebiete (Ratsbeschluss vom 26.03.2015, Vorlage 037/2015) beschlossen. Die Fläche wurde daher nicht als ASB zum Regionalplan angemeldet. Allerdings wurde der Beschluss vor dem Hintergrund getroffen, dass

von dem errechneten Bedarf an Siedlungsflächen nur ein Teil im Regionalplan dargestellt und der Rest auf einem Flächenkonto vermerkt wurde. Der Rat ging und geht davon aus, dass, wie bisher auch praktiziert, in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde bei nachgewiesenem zusätzlichem, über die verorteten Flächen hinausgehendem Bedarf, auf den Ansatz zurückgegriffen werden kann.

Angesichts des dringenden Bedarfs, der eingeschossigen und räumlich begrenzten Baumaßnahme, der guten Eignung des Standortes in Bezug auf die Lage zum Einzugsbereich, die Erreichbarkeit, die Nutzung vorhandener Infrastruktur (Stellplatzanlage Friedhof) und fehlender Alternativen bzw. zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Wasserschutzgebiet hat sich eine interfraktionelle Arbeitsgruppe des Rates nun darauf verständigt, dem Rat eine Bebauung einer Teilfläche von ca. 4.800 m² an der Abt-Molitor-Straße für Zwecke einer integrativen Kindertagesstätte vorzuschlagen. Die übrigen Flächen sollen weiterhin freigehalten werden. Mit dem Träger Haus Hall wurde die Bebauungsmöglichkeit abgestimmt. Es soll eine ca. 50 m tiefe und 90 m breite Teilfläche aus den Grundstücken Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 22, Flurstücke 32 und 750 in Anspruch genommen werden. Die übrigen Flächen der o.g. Flurstücke sollen weiter landwirtschaftlich bzw. als bereits vorhandener Stellplatz des Friedhofes genutzt werden.

Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Es ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es liegt außerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs, allerdings auch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Für eine bauliche Nutzung ist daher eine landesplanerische Abstimmung erforderlich, möglicherweise ein Abweichungsverfahren, die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Will man die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB der nach Errichtung der Kindertagesstätte entstehenden Baulücke an der Abt-Molitor Straße zwischen Kindertagesstätte und den Häusern Osthellenweg ausschließen, muss auch diese Teilfläche in den Bebauungsplan einbezogen werden und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden.

Besondere Aufwendungen im Zuge der Bebauung

Diagonal über das von der Stiftung Haus Hall zu erwerbende Grundstück verläuft ein verrohrt Gewässer. Diese kann nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vom Bauherrn im Zuge des Bauvorhabens verlegt werden.

Die Mischwasserkanalisation kann eine weitere versiegelte Fläche nicht aufnehmen. Da der Bereich in der Entwicklungsplanung der Stadt Coesfeld nicht zur Bebauung vorgesehen war, ist die Fläche auch in der Generalentwässerungsplanung und im Abwasserbeseitigungskonzept nicht vorgesehen. Entsprechend sind die Kanäle auch nicht für die Aufnahme von zusätzlichem Niederschlagswasser dimensioniert. Die Kanalisation endet zudem in den Kreuzungsbereichen Osthellenweg / Abt-Molitor-Straße und Bergallee / Abt-Molitor-Straße.

Der Abfluss ist daher auf den natürlichen Abfluss von den landwirtschaftlichen Flächen zu begrenzen. Dies kann geschehen über eine Regenrückhaltung (150 m³, ca. 500 m² Flächenbedarf oder eine Kombination aus einem begrünten Flachdach und einer Regenrückhaltung für die Verkehrsflächen (ca. 20 bis 30 m³). Auch aus gestalterischen Gründen sollte ein Gründach vorgesehen werden.

Das Bauvorhaben liegt am Fuß einer landwirtschaftlichen Fläche, die zum Coesfelder Berg hin stark ansteigt. Daher ist bei starken Regenereignissen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Bauvorhaben ist hiergegen vom Bauherrn abzusichern. Das abfließende Wasser ist schadlos für das Bauvorhaben und die vorhandene Bebauung zur Abt-Molitor-Straße abzuführen.

Die Zufahrt der für das Bauvorhaben benötigten Stellplätze erfolgt möglicherweise am zweckmäßigsten über die Fahrspur des vorhandenen öffentlichen Stellplatzes. Die Fahrspur ist dann durch den Bauherrn zu befestigen.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen entstehen besondere Aufwendungen, die der Bauherr möglicherweise nicht mehr wirtschaftlich vertreten kann. Eine Abschätzung der Kosten ist erst nach Fertigstellung des Entwurfs möglich. Der Bauherr erwartet dann eine finanzielle Beteiligung der Stadt. Die Kosten werden von der Stadt überschlägig mit bis zu 150.000 € eingeschätzt.

Grundstückskauf

Der Träger Haus Hall hat den Grundwerb für die Errichtung der Gebäude und der notwendigen Stellplätze mit den Eigentümern verhandelt. Er wird im Falle einer positiven Standortentscheidung unmittelbar von den Eigentümern erwerben. Die Stadt erwirbt im Zusammenhang mit der Neubebauung eine Fläche von 830 m². Auf dieser Fläche befindet sich heute der öffentliche Stellplatz Bergallee / Abt-Molitor-Straße. Er ist bisher angepachtet. Da diese Teilfläche durch die Neubebauung KiTa von den übrigen landwirtschaftlichen Flächen des Eigentümers getrennt wird, ist ein Ankauf angezeigt. Der Beschluss ist mit Vorlage 146/2016 im nicht öffentlichen Teil des Haupt- und Finanzausschuss am 30.06.16 und Rat am 07.07.16 vorgesehen.