

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1643/2023/1 vom 16. März 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	30.03.2023

**Mögliche Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Bereich Fröbelstraße 16 und ehemalige Turnhalle der Barbara-Gerretz-Schule - hier Bauvoranfrage zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit ergänzender Büronutzung sowie einer Stellplatzanlage, hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen:**

- 1. Befreiung von der Zweckbestimmung Schule**
- 2. Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit**
- 3. Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften spricht sich grundsätzlich für die Realisierung der Kindertageseinrichtung mit ergänzender Büronutzung sowie einer Stellplatzanlage im Bereich Fröbelstraße 16 und dem nördlichen Teil des ehemaligen Schulgeländes der Barbara-Gerretz-Schule gem. Anlage 1-1c dieser Verwaltungsvorlage aus.

2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt gemäß der Empfehlung der Verwaltung den nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 Meerbusch Osterath „Fröbelstraße / Bommershöfer Weg“, in Kraft getreten am 16.09.1993, für folgende wesentliche Befreiungstatbestände gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB), zu:

- Befreiung von der Zweckbestimmung „Schule“
- Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen der Geschossigkeit
- Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Arbeiten an dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 308 „Barbara-Gerretz-Schule / Am Hoterhof“ unter Berücksichtigung der gemäß Anlagen 1 geplanten Kindertageseinrichtung fortzuführen. Für die daraus resultierende Anpassung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 308 wird die Verwaltung dem Gremium hierzu eine entsprechende Beschlussvorlage vorlegen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren, vorbereitenden Schritte zur Realisierung der Kita auszuarbeiten und die notwendigen Beschlussvorlagen vorzulegen.

### **Alternativen:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften spricht sich gegen die Realisierung einer Kindertageseinrichtung mit ergänzender Büronutzung sowie einer Stellplatzanlage auf dem Gelände der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule aus und erteilt die beantragten Befreiungen nicht, bzw. modifiziert sie nach Diskussion.

### **Sachverhalt:**

#### **1. Kurzzusammenfassung**

Seit mehr als 2 Jahren sucht die Verwaltung nach einem geeigneten Grundstück in Meerbusch-Osterath für eine fünf- bis sechsprüppige Kindertageseinrichtung (Kita). Mit dem Vorschlag, auf dem Gelände der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule eine Kita zu errichten, hat die Standortsuche ein vorläufiges Ende genommen (siehe Kapitel 2).

Zur Prüfung der potentiellen Machbarkeit wurde seitens des Entwicklers die hier zu beratende Bauvoranfrage gestellt (Anlage 1-1c). Diese gilt es in rechtlicher Hinsicht auf die Vereinbarkeit mit dem derzeit bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 182 „Fröbelstraße / Bommerhöfer Weg“) hin zu überprüfen (siehe Kapitel 3). Des Weiteren sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule“ sowie den zu dessen Umsetzung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 308 „Meerbusch-Osterath, Barbara-Gerretz-Schule / Am Hoterhof“ zu betrachten und zu bewerten (siehe Kapitel 4).

Im Vorgriff auf die nachfolgenden Erläuterungen ist aus Sicht der Verwaltung herauszustellen, dass der Standort auf dem Gelände der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule überzeugt. Dies begründet sich insbesondere in der zentralen Lage, der Flächenverfügbarkeit mit Blick auf Größe und Eigentumsverhältnisse (Fläche ist bereits im Eigentum der Stadt Meerbusch), sowie der planungsrechtlichen Ausgangssituation, da bei Erteilung entsprechender Befreiung auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts das Vorhaben genehmigt werden kann. Ebenso wird die geplante Integration der Kita in den vorhandenen städtebaulichen Entwurf auf die Zielsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs nach Ansicht der Verwaltung nicht nur als verträglich, sondern in gewissen Punkten sogar als Stärkung der geplanten Entwicklung bewertet.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen diese Haltung veranschaulichen, sodass bei entsprechender Beschlussfassung die weiteren Schritte zur Realisierung der Kita in Angriff genommen werden können.

#### **2. Ausgangslage Anlass**

##### **Bedarf an Kindertageseinrichtung**

Die sich insbesondere innerhalb der Stadt Meerbusch durch eine Zunahme auszeichnende Einwohnerentwicklung macht ein Umdenken in fast allen Bereichen erforderlich. Direkte Auswirkungen sind u.a. im Bereich der sozialen Infrastruktur deutlich zu erkennen.

In der Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 07.03.2023 wurde bereits die unbefriedigende Situation der sozialen Infrastruktur im Bereich der Betreuung der Kindergartenkinder in Osterath dargestellt (vgl. FB21/1659/2023). Daher wird hier von einer weiteren detaillierten Betrachtung der Bedarfslage abgesehen.

## Standortfrage

Auch die Standortfrage ist in der Beschlussvorlage FB21/1659/2023 ausführlich behandelt. Ebenso wurde dargelegt, warum die Verwaltung die Errichtung einer Kita im Umfeld der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule vorschlägt. Der Jugendhilfeausschuss hat daraufhin folgenden Beschluss gefasst:

„Der Jugendhilfeausschuss empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften, den Standort „Osterath Fröbelstr. (ehemals Turnhalle BGSchule)“ für den Neubau einer Kindertageseinrichtung vorzusehen.“

Insofern bedarf es keiner erneuten umfassenden Betrachtung. Da jedoch in der Zwischenzeit weitere Standortvorschläge aufgekommen sind, sollen diese dargestellt werden:

- **Giesenend/Klasenhof:**  
Es konnte keine Einigung über die Rahmen- und Folgebedingungen erzielt werden. Der Standort fällt in der Lagegunst gegenüber dem Standort Fröbelstraße ab.
- **Am Krähenacker (Kranenburger Straße / Willicher Straße und „Krähennest“ Rudolf-Lensing-Ring):**  
Hier muss zuerst Planungsrecht geschaffen werden. Die Verfahrensdauer von mindestens 1,5 Jahren muss dafür einkalkuliert werden. Derzeit sind hierfür keine freien Bearbeitungskapazitäten in der Verwaltung vorhanden. Eine dauerhafte und nachhaltige Verbesserung der Versorgungssituation würde sich damit zeitlich deutlich nach hinten verschieben. Mit Blick auf den Einzugsbereich sind diese Alternativen im Vergleich zum Standort Fröbelstraße schlechter zu bewerten.
- **Ladestraße (Bebauungsplan Nr. 266 „Ostara“):**  
Hier muss ebenfalls zuerst Planungsrecht geschaffen werden. Die Verfahrensdauer von mindestens 1,5 Jahren muss dafür einkalkuliert werden. Derzeit sind hierfür keine freien Bearbeitungskapazitäten in der Verwaltung vorhanden. Eine dauerhafte und nachhaltige Verbesserung der Versorgungssituation würde sich zeitlich deutlich nach hinten verschieben. Zwar handelt es sich hier um eine zentrale Lage, der Standort ist dennoch nicht mit der Lagegunst der „Fröbelstraße“ mit direktem Anschluss an den Ortskern zu vergleichen.
- **Hochstraße 23 (Bebauungsplan Nr. 219 „Am Plöneshof“ 2. Änderung)**  
Ebenso hier muss zuerst Planungsrecht geschaffen werden. Die Verfahrensdauer von mindestens 1,5 Jahren muss dafür einkalkuliert werden. Derzeit sind hierfür keine freien Bearbeitungskapazitäten in der Verwaltung vorhanden. Eine dauerhafte und nachhaltige Verbesserung der Versorgungssituation würde sich zeitlich deutlich nach hinten verschieben. Dem Standort ist eine gewisse Lagegunst zuzuschreiben. Hier ist jedoch die bauliche Gegebenheit auf dem vorgeschlagenen Grundstück sowie in der direkten Nachbarschaft sehr kompakt und dicht (Nachbarschaftskonflikte), die Erschließung erscheint problematisch. Hinzu kommt, dass die Grundstücksgröße nicht ausreicht und erst noch weitere Grundstücke hinzuerworben werden müssten.

Damit bleibt aus Sicht der Verwaltung festzuhalten, dass auch mit Blick auf die alternativen Standortüberlegungen der vorgeschlagene Standort der Barbara-Gerretz-Schule zur Planung einer fünf- bis sechsgruppigen Kindertagesstätte im Zentrum von Osterath aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit, der Lage und der potentiellen zusätzlichen Belegung des Ortskerns sowie hinsichtlich der zeitlichen Realisierbarkeit die überzeugendste Lösung darstellt.

Zudem ist die optionale, investive Landesförderung von neu geschaffenen Kita-Plätzen auf den Fertigstellungszeitpunkt bis zum 31.12.2024 befristet. Bei einer Förderung von 30.000 € pro Kita-Platz, in einer sechsgruppigen Einrichtung, ist eine Fördersumme von drei Millionen Euro zu erwarten und würde sich ebenso positiv auf die Folgebelastungen in der Trägermiete auswirken.

### 3. Planungsrechtliche Einordnung

Zwar wurde seitens der Politik bereits das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Barbara-Gerretz-Schule / Am Hoterhof“ eingeleitet, gegenwärtig sind Bauvorhaben in dem Bereich jedoch anhand des derzeit noch gültigen Bebauungsplans Nr. 182 Meerbusch-Osterath „Fröbelstraße / Bommershöfer Weg“ zu beurteilen.

In einzelnen Aspekten steht das eingereichte Bauvorhaben nicht im Einklang mit den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 182 Meerbusch-Osterath „Fröbelstraße / Bommershöfer Weg“. Für diese Ausgangslage sieht der Gesetzgeber in § 31 (2) BauGB die Möglichkeit vor, dass von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann. Diese Möglichkeit setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Der Befreiungsantrag beschränkt sich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit, umfasst nachstehende Punkte und wurde seitens des Antragstellers gestellt. Die zugehörigen städtebaulichen Begründungen sind in der Anlage 1 2023\_02\_02\_APL\_ Befreiungsantrag\_Kita\_BP182 hinterlegt:

#### 1. Befreiung von der Zweckbestimmung „Schule“- *Nutzung Kindertagesstätte mit ergänzender Büronutzung*

Der Plangeber beschränkt die Art der Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf die Zweckbestimmung „Schule“. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung mit ergänzender Büronutzung. Dementsprechend beantragt der Vorhabenträger eine Befreiung von der festgesetzten Zweckbestimmung.

#### 2. Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen der Geschossigkeit - *Zulässigkeit Lage und Abmessung des geplanten Bauvorhabens*

Der Plangeber beschränkt die maximal zulässige Geschossigkeit im Bebauungsplan Nr. 182 auf II Geschosse. Der Vorhabenträger beantragt daher die Befreiung von der zulässigen maximalen Geschossigkeit.

#### 3. Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche für die geplante Stellplatzanlage - *Stellplatzanlage (17 Stellplätze)*

Der Plangeber setzt fest, dass Zufahrten, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Der Vorhabenträger beantragt daher eine Befreiung von der Festsetzung.

Zu 1.

Der Bebauungsplan Nr. 182 setzt für das Vorhabengrundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung als Schule ist durch die Schließung der Barbara-Gerretz-Schule bereits dauerhaft funktionslos geworden. In Bezug auf eine Gebietsfestsetzung und die Frage, ob deren Funktionslosigkeit zur Unwirksamkeit auch der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche führe, stellt das Bundesverwaltungsgericht darauf ab, ob der gültige Teil des Bebauungsplans für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und ob die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschließen hätte. Da die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 182 keine Hinweise auf die Flächen zum Ge-

meinbedarf Zweckbestimmung „Schule“ enthält, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde den Plan auch ohne die Zweckbestimmung „Schule“ beschlossen hätte.

Die Kindertagesstätte ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf somit zulässig. Die angestrebte ergänzende Büronutzung ist nach Auffassung der Verwaltung grundsätzlich am geplanten Standort gebietsverträglich, da sie auch im Kontext der KITA-Nutzung steht. Einer Befreiung von der Zweckbestimmung „Schule“ kann daher zugestimmt werden.

Zu 2.

Bezogen auf die Baugrenzen entspricht die Lage der geplanten Kindertagesstätte aus dem Bauvorbescheid (BV-1306-2022) den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 182. Die Prüfung der geplanten Geschossigkeit hat jedoch ergeben, dass das geplante Staffelgeschoss ein Vollgeschoss darstellt. Aufgrund der städtebaulichen Lage wird seitens der Verwaltung empfohlen, die erforderliche Befreiung auf III Vollgeschosse nicht zu erteilen, sondern die Geschossigkeit auf max. II plus Staffelgeschoss zu beschränken. Dies hätte eine geringfügige Anpassung des vorliegenden Entwurfes im obersten Geschoss zur Folge.

Mit Blick auf die vorliegende Änderung (Anlage 3) kommt es nun zu einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen. Dieser Entwurf ist allerdings noch nicht als Änderung der Bauvoranfrage mit Darstellung der Geschossigkeit etc. eingegangen und somit (noch) nicht Gegenstand des Befreiungsantrages. Gleichwohl kann auch dieser Befreiung aufgrund der Geringfügigkeit zugestimmt werden. Die zur eingereichten Bauvoranfrage ausgesprochenen Empfehlungen hinsichtlich der Geschossigkeit (s.o.) würden hingegen auch für den Änderungsvorschlag gelten.

Zu 3.

Die geplante Stellplatzanlage überschreitet die festgesetzte Baugrenze des Bebauungsplan Nr. 182. Eine Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze zur Erschließung der geplanten Kindertagesstätte ist städtebaulich vertretbar und kann befreit werden.

Somit ist mit Blick auf die beantragten Befreiungen insgesamt festzuhalten, dass diese erteilt werden können. Dies gilt gleichermaßen für die in Anlage 3 dargestellte Variante. Dies ist jedoch lediglich ein Hinweis, da sie nicht Gegenstand der Befreiungsanträge ist. Somit könnte der Ausschuss - sollte er der Vorlage grundsätzlich zustimmen - ggf. auf Antrag beschließen, dass die weiteren Schritte auf Grundlage der Variante 3 erfolgen sollen.

#### **4. Einbettung in den städtebaulichen Wettbewerb**

Wie zuvor dargestellt, ist die Bauvoranfrage auch mit Blick auf die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 308 zu prüfen. Es gilt sicherzustellen, dass sich die aus dem Wettbewerb ergebenden Planungsziele auch unter Berücksichtigung der Kita weiterhin realisieren lassen. Maßgeblich ist demnach das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs Schultz-Granberg Städtebau + Architektur, Berlin, mit bbz landschaftsarchitekten, Berlin (Anlage 2).

##### **Feuerwehrstandort**

Hinsichtlich der Umsetzung des Entwurfs und des dazugehörigen Bebauungsplanes ist unabhängig der Thematik Kita darauf hinzuweisen, dass diese weitgehend von der Verlagerung des Feuerwehrstandortes (Lärmkonflikt mit geplanter Wohnnutzung) abhängig sind. Durch die Verzögerungen beim Bau der Unterführung verschiebt sich die Standortverlagerung der Feuerwehr und damit auch die Umsetzung des Entwurfs bzw. des Bebauungsplanes. Die zeitlich vorlaufende Realisierung der Kita lässt somit keine negativen Auswirkungen für die Realisierung der übrigen Bereiche erwarten.



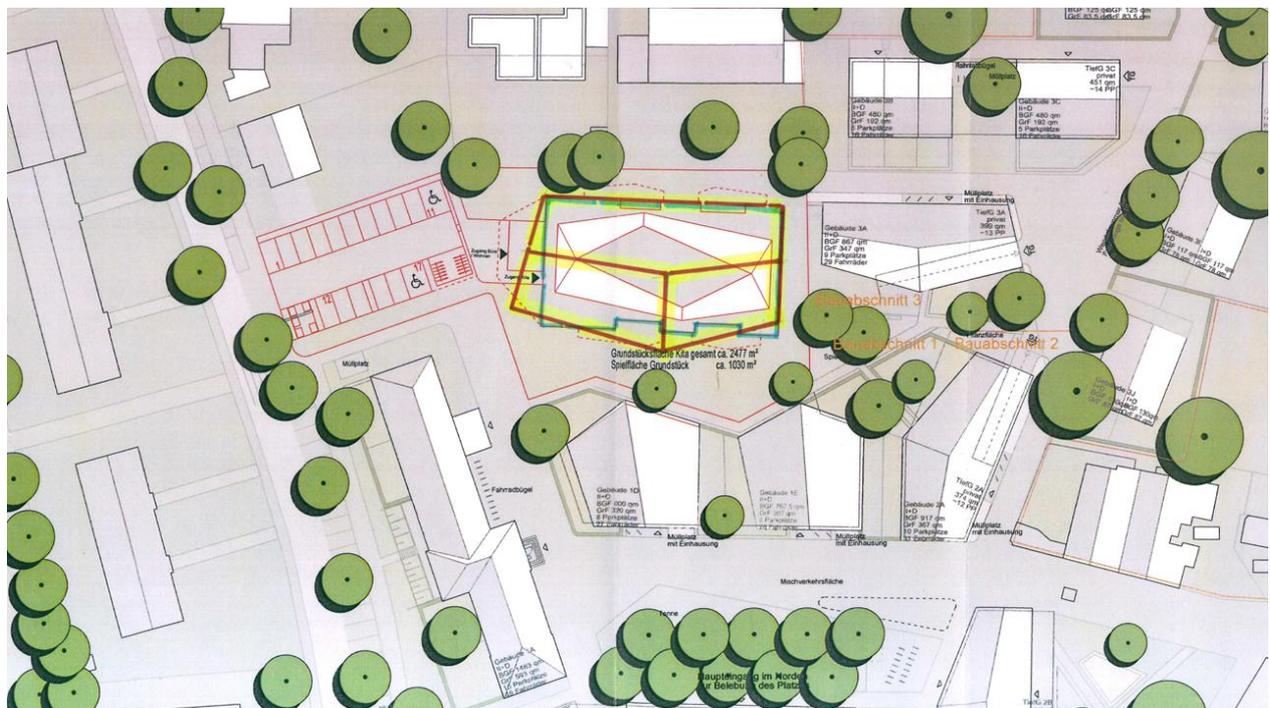
Der Siegerentwurf sieht eine behutsame Ergänzung des vorhandenen Bestands durch ein typologisches Ensemble von Stadtvillen vor und lässt dabei Raum für ein Wegenetz wichtiger Verknüpfungen in die umliegenden Quartiere und den südlich anschließenden Ortskern (Anlage 2). Am zentralen Wegekreuz entsteht der mit alten Platanen flankierte Quartiersplatz als neue Adresse nördlich des Ortszentrums. Die geplanten Wohnbereiche mit Gärten und die Gemeinschaftsflächen bilden insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität. Charakteristisch für den Entwurf sind insbesondere die Wohngebäude nördlich des Quartiersplatz mit ihrer diamantartigen Grundfläche.

## Einordnung der Kita in das städtebauliche Konzept

Sowohl durch den Ausschuss als auch die Verwaltung wurde die Kubatur des geplanten Baukörpers, der sich bislang nur wenig am vorhandenen städtebaulichen Charakter orientierten, kritisiert. Zwar versucht der Entwurf durch eine Dachgestaltung die Formensprache der umliegenden Gebäude aufzunehmen. Dies gelingt im Ergebnis jedoch nur bedingt, zumal die in der Örtlichkeit tatsächlich sichtbare Gebäudeform mehr oder weniger ein Rechteck darstellt.

Entgegen vorheriger Ausführungen besteht jedoch seitens des Antragsteller durchaus Bereitschaft zur Überarbeitung des Entwurfs. Die bisher gezeigte Zurückhaltung gegenüber weiteren Umplanungen war einzig dem Zeitdruck aufgrund der Bedarfslage geschuldet. Den im ersten Schritt vorgeschlagenen Entwurf (Anlage 1-1c) liegt ein bereits abgestimmtes Raumprogramm zugrunde. Diese Abstimmungen können bei einer Umplanung (Aufgriff der zwei Baukörper aus dem Wettbewerbsergebnis) in der zu Verfügung stehenden Grundrissfläche angepasst werden.

Der Antragsteller hat nun eine überarbeitete Variante vorgestellt (Anlage 3), die positiv auf die im Wettbewerbsergebnis dargestellte Kubatur und Raumkanten reagiert. Die Grundform des Baukörpers orientiert sich nun eng am Gestaltungsprinzip aus dem Wettbewerb. Lediglich die Anforderungen an den Grundriss für die Kita (der nur geringfügig angepasst werden muss) erfordern eine größere Grundfläche.



Anlage 3 – überarbeitete Variante (gelbe Linie zeigt Überarbeitung gegenüber bisherigen Entwurf (blaue Umrandung))

Die überarbeitete Variante stellt eine gute Weiterentwicklung und einen tragfähigen Ansatz dar. Aus Sicht der Verwaltung sollte im Falle der grundsätzlichen Zustimmung zu dem Standort die Politik die weitere Ausgestaltung des Projekts auf Grundlage der Variante 3 beauftragen.

In der Erläuterung zur Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs heißt es:

- *Die dargestellten exemplarischen Wohnnutzungen entsprechen den marktüblichen Angeboten und sind in Größe und möglicher Zusammenlegung flexibel: Familienwohnungen mit und ohne Garten, Seniorenwohnungen mit Loggia oder Balkon, Studios, WGs und Mehrgenerationenhäuser sind möglich. An prädestinierten Orten kann punktuell kleinteilige Gewerbenutzung den Bedarf an Nahversorgung decken.*

Hinsichtlich der Wohnnutzung gibt es somit eine Schwerpunktsetzung im Bereich des Wohnens in Form von Geschosswohnungsbaus. Des Weiteren sind gemäß Ratsbeschluss bei der Entwicklung von städtischen Flächen 30 % der Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau zu errichten. Weitere Vorgaben bzgl. der Wohnnutzung gibt es nicht.

### **Integration der Kita in die Nutzungsstruktur**

Gemäß der Zielsetzung zur Nutzungsstruktur soll Wohnen im Alter, Wohnen für Familien, Wohnen für Einpersonenhaushalte realisiert werden. Dabei ist Barrierefreiheit sowie Kinder- und Seniorenfreundlichkeit zu berücksichtigen. Überlegungen für wohnergänzende Nutzungen sind ausdrücklich vorstellbar. Vor dem Hintergrund stellt die Integration einer Kita aus Sicht der Verwaltung damit eine sehr gute Ergänzung des Entwurfs dar.

Mit den angedachten, zusätzlichen Büroflächen im Staffelgeschoss könnte bei entsprechender Nutzung - beispielsweise durch das Jugendamt - zudem das Ziel zur Etablierenden eines Bildungshaus im Bereich der Barbara-Gerretz-Schule insgesamt gestärkt werden.

Mit dem angedachten Bildungshaus, der Kita, möglichen Beratungsangeboten für Familien, Kinder und Jugendlichen sowie einem Angebot für Senioren durch z.B. Wohnen mit Service könnte eine konzeptionelle Ausrichtung für ein Mehrgenerationen-Quartier entstehen, mit Strahlkraft über den gesamten Ortskern hinaus. Zudem stärken diese Ergänzung das Konzept des Bildungshauses (Bestandsbau Barbara-Gerretz-Schule), wie es als Zielvorgabe aus dem Integrierten Handlungskonzept Osterath (IHKO) entwickelt wurde.

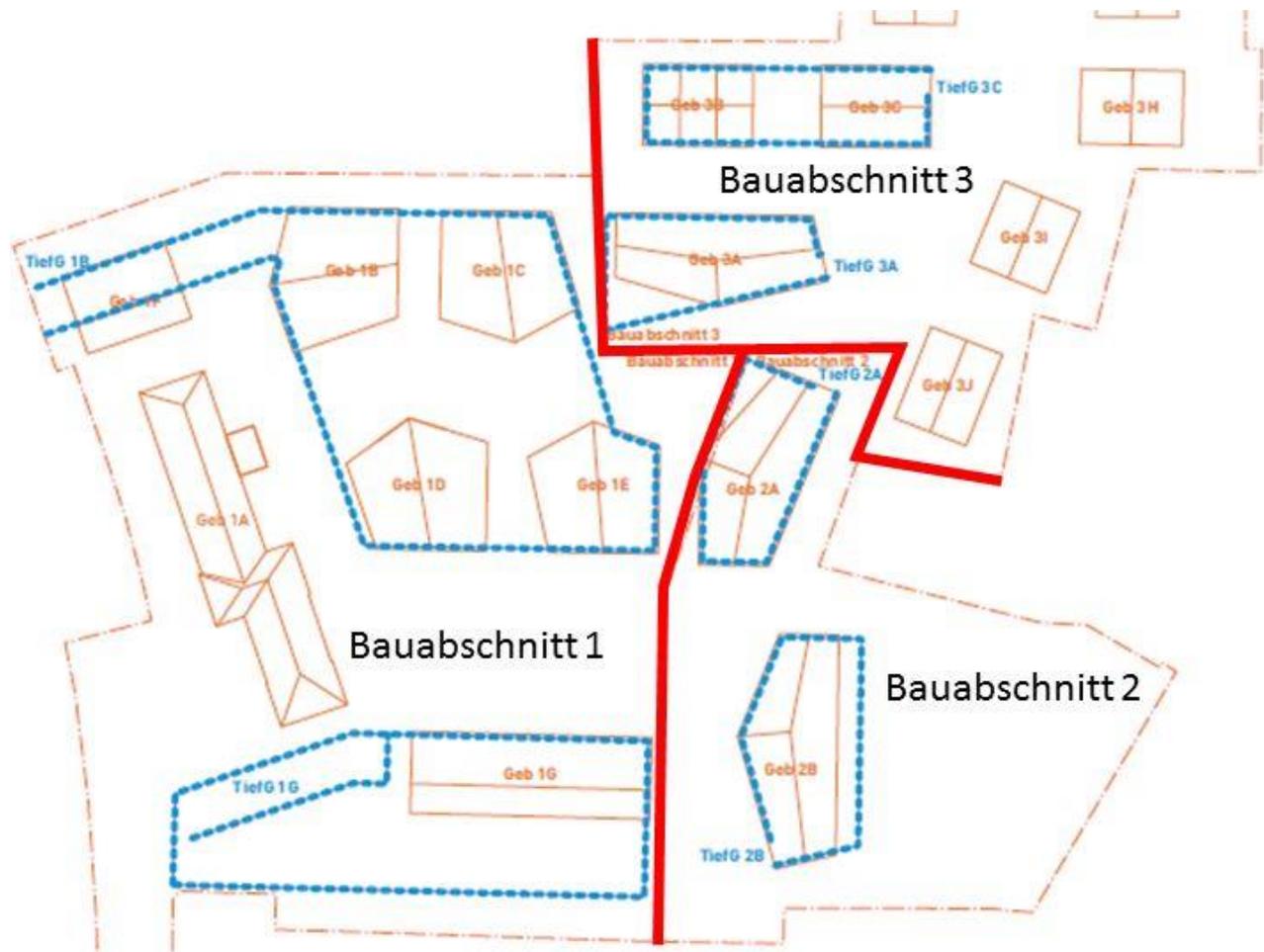
Um den wegfallenden Wohnraum zu kompensieren, wäre im Zuge der Weiterentwicklung des Entwurfs zu prüfen, ob dieser zumindest anteilig an anderer Stelle vorgesehen werden kann. So ist für das Gebäude südlich des Quartiersplatzes derzeit noch kein abschließend festgelegtes Nutzungskonzept vorhanden. Denkbar wäre hier ein gemischt genutztes Gebäude, wo anteilig auch Wohnen (zum Beispiel im DG) vorgesehen werden kann.

### **Erschließungskonzept**

Mit Blick auf die Kita-Planung sind das Erschließungskonzept für Müllfahrzeuge sowie das Erschließungskonzept für den MIV sowie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze relevant (siehe Anlage 4).

Während Müllfahrzeuge durch eine oberirdische Umfahrt durch das Quartier geführt werden, erfolgt die Abwicklung des MIV durch Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Insgesamt sind **sechs** Tiefgaragenzufahrten vorgesehen, die aus verschiedenen Richtungen erreicht werden können.

Dabei handelt es sich überwiegend um baulich voneinander getrennte Tiefgaragen. Lediglich die vier Stadtvillen (kurzer Typ) nördlich des Quartiersplatz werden über eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt an die Fröbelstraße erschlossen (siehe blaue Abgrenzungen in untenstehendem Plan).



Bauabschnitte und Tiefgaragenzuschnitte

Die vorläufige Gliederung der Tiefgaragen sowie deren Erschließung ist vom Entwurfsverfasser unter Berücksichtigung einer möglichen Bauabschnittsbildung vorgesehen worden. Diese wiederum berücksichtigt die Eigentümerstruktur. Während sich die Bauabschnitte 1 und 2 im Eigentum der Stadt befinden, sind die Flächen des Bauabschnitts 3 überwiegend in privater Hand.

Hieraus ergibt sich - völlig unabhängig von der Kita-Planung - für die Umsetzung des Wettbewerbs die Herausforderung, dass die von Norden vorgesehene Erschließung durch die geplante Verlängerung der Straße Am Hoterhof derzeit nicht umgesetzt werden kann, da sich ein Teilstück in Privateigentum befindet. Hier zielen die Bemühungen der Verwaltung darauf ab, die eigentumsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten Erschließung zu schaffen. Sollte dies nicht gelingen, müsste eine Umplanung der Erschließung erfolgen, damit die bauliche Entwicklung der Abschnitte 1 und 2 möglich bleibt.

### Integration der Kita in das Erschließungskonzept

Durch die Errichtung der Kita entfällt die bisher vorsorglich eingeplante Umfahrung für Müllfahrzeuge im Bereich der in im Plan rot markierten Fläche (ungefähre Verortung siehe nachfolgender Plan).

Für die übrigen Gebäude stellt dies jedoch kein Problem dar, weil sie über die verbleibende Durchfahrt auch weiterhin gut angebunden sind. Zudem kann dies bei der späteren Objektplanung und

der in dem Zuge notwendigen Verortung der Müllsammelplätze ausreichend beachtet werden. Auch für die Kita selbst stellt der Wegfall der Umfahrung kein Problem dar, hier ist die Müllabholung über die Fröbelstraße zu organisieren mit einer Verortung der Müllsammelstelle im Bereich der geplanten oberirdischen Stellplatzanlage.



Anlage 4 – Erschließung Versorgungsfahrzeuge

Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss für die zwei Wohngebäude nördlich des Quartiersplatzes bzw. südlich der geplanten Kita aufgrund des Wegfalls der Zufahrt im Bereich Fröbelstraße (siehe roter Kreis im nachfolgenden Plan) die Zufahrt zur Tiefgarage neu organisiert werden. Denkbar wäre, dass ein Anschluss an die Tiefgarage des östlich liegenden Gebäude erfolgt (siehe blauer Kreis unten in der Kartenmitte).

Sollte die grundsätzliche Zugänglichkeit aus nördlicher Richtung aufgrund der zuvor geschilderten eigentumsrechtlichen Situation absehbar nicht möglich sein, kann alternativ eine Erschließung über die südlich des Schulgebäudes vorgesehene Tiefgaragenzufahrt erfolgen (siehe blauer Kreis links unten).



Anlage 4 – Erschließung Tiefgarage (roter Kreis = würde wegfallen; blaue Kreise = alternative Zufahrten)

Mit Blick auf die derzeitige Eigentumssituation kann somit heute noch keine abschließende Aussage getroffen werden, welcher der genannten Lösungsansätze zur Umsetzung kommt.

- Aus Sicht der Verwaltung zeigt sich jedoch, dass verschiedene Möglichkeiten bestehen und diese Aufgabe im Falle der Zustimmung zu dieser Vorlage im weiteren Bebauungsplanverfahren zu lösen ist, aber eben auch erkennbar gelöst werden kann. Insofern steht auch dieser Punkt der Integration der Kita in den städtebaulichen Entwurf nicht im Wege.
- In der Gesamtbetrachtung – auch mit Blick auf die erforderlichen Befreiungen (Kapitel 3) – bleibt festzuhalten, dass die Integration der Kita in das städtebauliche Konzept gut möglich ist. Es bedarf lediglich realisierbarer Anpassungen insbesondere im Bereich der Erschließung.
- Auf der anderen Seite stellt die Kita zusammen mit den möglichen Betreuungsangeboten in den Büroräumen des Dachgeschosses eine sinnvolle Nutzungsergänzung dar, die hervorragend zu den Nutzungszielen für das Gebiet passt. Ebenso führt sie den Gedanken eines Bildungshauses in sinnvoller Weise weiter und stärkt somit diese Projektidee aus dem IHKO.

## 5. Weiteres Vorgehen

Die der Verwaltungsvorlage zugrundeliegende Bauvoranfrage führt bei positiver Bescheidung einschließlich Befreiungen noch nicht sofort zur Umsetzung. Sie löst im weiteren Verfahren zwei noch näher zu betrachtende und zu entscheidende Fragestellungen aus. Zum einen sind die Auswirkungen auf das künftige Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 308 - und zum anderen die Schaffung der Voraussetzungen zum Bau der Kita.

1. Mit Blick auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 308 „Barbara-Gerretz-Schule / Am Hoterhof“ gilt es bei Beschluss dieser Vorlage das zugrundeliegende städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Kitaplanung in Anlehnung an die Ausführungen in Kapitel 4 weiterzuentwickeln. Das Ergebnis dieser Weiterentwicklung sowie deren finanzielle Folgen mit Blick auf das laufende Planverfahren wird die Verwaltung in einer späteren, separaten Beschlussvorlage als Änderung des Aufstellungsbeschlusses zusammenfassen.
2. Bei Beschluss dieser Vorlage und Vorliegen der Verkaufsmodalitäten wird in einer der nächsten Sitzungen dem Ausschuss eine entsprechende Vorlage zum Verkauf des Grundstückes zur Entscheidung vorgelegt.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die genauen Folgekosten - bezogen auf das Planverfahren und die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 308 (Grundstücksverkäufe) - können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden, da das Ausmaß der erforderlichen Änderungen im Rahmen der Planung zum genannten Verfahren noch nicht in Gänze erfasst werden können. Zudem ist es notwendig, den erforderlichen Beschluss zur Änderung der städtebaulichen Zielsetzung und Figur zu fassen.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel  
Erster und Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Befreiungsantrag\_Kita\_BP182
- Anlage 1-a: Kita\_Lageplan\_BP308
- Anlage 1-b: Kita\_Perspektive
- Anlage 1-c: Kita\_Lageplan\_BP182
- Anlage 2: Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule
- Anlage 3: Variante Kindertagesstätte Entwurf
- Anlage 4: Erschließung TG und Versorgungsfahrzeuge