



**STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER**

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **064-2021**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 611-21 kö.

Datum: 12.03.2021

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	23.03.2021	vertagt	UF
Rat	öffentlich	25.03.2021	vertagt	Hg
Bauausschuss und Stadtentwicklung	öffentlich	15.04.2021	Erneute Vertagung	Hg
Rat	öffentlich	20.04.2021	18:1:2	Hg
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	20.04.2021	6:1:0	Hg

Tagesordnungspunkt:

Schaffung weiterer Kita-Plätze in Visselhövede - Standortentscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück „Bahnhofstraße 19a“ (Schützenhallengrundstück) wird als Standort für die neue 5gruppige Kindertagesstätte ausgewählt.

Mit den notwendigen bauplanungsrechtlichen Änderungen (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) soll zügig begonnen werden.

Sachverhalt:

In der Frage der Standortentscheidung zur Schaffung weiterer Kita-Plätze in Visselhövede hat der Bauausschuss und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 04.03.2021 unter der Vorlagen-Nr. 010-2021/1 folgenden Beschluss gefasst:

Zur Errichtung einer neuen Kita stehen endgültig die beiden Standorte Schützenholz, Visselhövede und Rodewald, Schwitschen zur Auswahl. Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich

- ***der Bauleitplanung***
- ***einer Wirtschaftlichkeitsprüfung***
- ***der Einzugsgebiete***
- ***und der Mobilitätsfrage***

eine Gegenüberstellung für beide Standorte anzufertigen.

Bauleitplanung:

Der Sitzungsvorlage wird unter Anlage 1 eine Zusammenstellung der an den beiden Standorten bestehenden planungsrechtlichen Faktenlage beigelegt.

Für das „Schützenhallengrundstück“ gibt es sowohl eine Sondergebietsdarstellung im Flächennutzungsplan als auch eine Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 56 „Schützenholz“. Beide Pläne müssen für eine neue Nutzung angepasst, d. h. geändert werden. Hier wäre eine Darstellung/Festsetzung „Gemeinbedarfseinrichtung“ oder „Sondergebiet Kita“ denkbar. Zur Information wird in Anlage 2 eine Korrespondenz mit dem Landkreis zur Frage einer möglichen Neufestsetzung auf dem Grundstück beigelegt.

Das betroffene Grundstück in Schwitschen ist bisher unbeplant. Für den Fall einer Kita-Nutzung muss der Flächennutzungsplan (von Außenbereichsdarstellung in eine Kita-Darstellung) geändert und ein vollkommen neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch hier wäre voraussichtlich eine Darstellung/Festsetzung „Gemeinbedarfseinrichtung“ oder „Sondergebiet Kita“ denkbar.

Beide denkbaren Bauleitplanverfahren dürften in etwa den Zeitraum eines Jahres erfordern. Dabei ist zu bedenken, dass allein die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Landkreis einen Dreimonatszeitraum erfordert. Während im Fall Schwitschen aufgrund von

Versiegelungen voraussichtlich Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden notwendig werden, dürfte im Fall der Schützenhalle kein nennenswerter Ausgleichsfaktor aufgerufen werden, da der Neubau einer Kita nur auf dem versiegelten Areal der jetzigen Schützenhalle errichtet werden würde und die sonstigen Schutzfestsetzungen für den Baumbestand aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden könnten. Die Spielbereiche könnten außerhalb der Schutzbereiche festgelegt werden.

Wirtschaftlichkeitsprüfung

Da die Flächenanteile nahezu gleich groß sind, sollte der Kostenanteil für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung/Aufstellung eines Bebauungsplanes nahezu identisch sein. Es sollte daher in beiden Fällen von **Kosten für Stadtplanung und notwendige Gutachten von ca. 30.000 – 40.000 €** ausgegangen werden. Während für das Schützenhallengrundstück gesichert ein Lärmgutachten erforderlich wird, muss in Schwitschen mit einem Geruchsgutachten gerechnet werden.

Der planungsrechtliche **Ausgleichsfaktor in Schwitschen** ist im derzeitigen Planungsstand schlecht zu quantifizieren. Angesichts des Eingriffs sollte mit Kosten von **rd. 10.000 €**, auf eigenen Flächen, gerechnet werden.

Da das Schwitscher Grundstück bisher nur eingeschränkt erschlossen und noch gar nicht versorgt ist, muss mit weiteren Kosten für Ver- und Entsorgung in Höhe von min. 30.000 € gerechnet werden. Ob die Erschließung des Schützenhallengrundstücks zur Strom- und Gasversorgung ausreichend ist, bleibt abzuwarten. Hier wird ein zusätzlicher Aufwand von rd. 20.000 € erwartet.

Das **Gebäude der Schützenhalle** muss vollständig abgebrochen und entsorgt werden. Sofern keine Materialbelastungen bestehen, sollte der **Abbruch für rd. 40.000 €** möglich sein.

Die **Kosten für die Herstellung und Ausstattung von Kita, Außengelände und Parkbereich** dürften in beiden Fällen in etwa gleich liegen. Als Größenordnung wird eine Rechengröße von **insgesamt 3 Mio €** angenommen.

Kostengruppe:	Schützenhalle	Schwitschen
Bauleitplanung / Gutachen	40.000 €	40.000 €
Ausgleich für Eingriffe	0 €	10.000 €
Erschließung Ver-/Entsorgung	20.000 €	30.000 €
Abbruchkosten	40.000 €	0 €
Kaufpreis	(9.800 m ²) 100.000 €	(3.500 m ²) 122.500 €
Bau, Planung, Ausstattung, Gelände Verkehrsanbindung	3.000.000 €	3.000.000 €
insgesamt	3.200.000 €	3.202.500 €

Die erwarteten Kosten sind insgesamt nahezu gleich. Beide Grundstücke können von bereits in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wärmenetzen profitieren; Schützenholz/Sonnentau und Schwitschen/Schwitscher Haus. Die Herstellung einer adäquaten Park-, An- und Abfahrtzone dürfte auch für beide Standorte unproblematisch sein. Im Schützenholz steht ausreichend ausgewiesene Parkfläche vor den Gebäuden zur Verfügung, während in Schwitschen die Parkplatzfläche des Schwitscher Hauses genutzt werden kann.

Mit dem Schützenholz erwirbt die Stadt eine wesentlich größere Fläche als für die Herrichtung eines Kita-Grundstücks notwendig wäre. Die ca. 6.300 m² Waldfläche führen zu einem deutlichen Mehrwert, verglichen mit dem Schwitscher Grundstück, und sind sicher geeignet für einen attraktiven und öffentlich zugänglichen Erholungspark.

Zusatz für weitere Grundstücksalternativen in Schwitschen:

Aus den Reihen der politischen Gremien wurden inzwischen drei weitere Grundstücke in Schwitschen, alternativ zum vorgenannten Grundstück, als mögliche Standorte ins Gespräch gebracht. Dazu wird der Sitzungsvorlage die Anlage 5 beigefügt. Das Flurstück 4/18 liegt vollständig im Außenbereich und ist bisher vollkommen unerschlossen. Das Flurstück 107/1 ist mit rd. 2.600 m² zu klein und für das Flurstück 22/4 besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Einzugsgebiete

Der Sitzungsvorlage liegt als Anlage 3 ein Lageplan bei, in dem, ausgehend von den beiden Standorten ein Radius von 2,5 km Länge gezogen wurde, wie im Bauausschuss und Stadtentwicklung vorgeschlagen. Mit dieser Darstellung wird das großräumige Einzugsgebiet definiert. Obwohl im Kernort bereits 3 Kitas mit insgesamt 241 Kitaplätzen vorhanden sind (Fabula 63 (48/15), Primar Campus 95 (50/45), Ev. Kiga. 83 (68/15)), ist der Vorteil für die Kinder aus dem Einzugsgebiet eines reinen dörflichen Standortes nur sehr begrenzt. Zur Orientierung wird auf die Aufstellung zu den aktuell relevanten Kinderzahlen. Zum 01.08.2022 sind es für das Einzugsgebiet Schützenhalle 250 Kinder (163 Geburten über 3 Jahre und 87 Geburten unter 3 Jahre). Hierzu gehören die Ortschaften Kettenburg, Nindorf, Wehnsen und das Stadtgebiet Visselhövede. Für das Einzugsgebiet Schwitschen sind es zum 01.08.2022 116 Kinder (70 Geburten über 3 Jahre und 46 Geburten unter 3 Jahren). Hierzu gehören die Ortschaften Hiddingen und Schwitschen und ein Teilbereich aus Visselhövede. Die Aufstellung ist der Vorlage in der Anlage 4 beigefügt.

Mobilitätsfrage

Vor dem Hintergrund, dass im Kernortgebiet wesentlich mehr Menschen auf engerem Raum leben, hier Fahrgemeinschaften gebildet werden und die fußläufige Erreichbarkeit einer Kita für mehr Menschen gegeben ist, sollte diesem Vorteil ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Teilbereich des Kernortes, der zum Einzugsbereich Schwitschen zählt, umfasst u.a. den Wohnbereich „Auf der Loge“, und damit den Bezirk, in dem viele sozialschwache Familien wohnen, deren Mobilität eingeschränkt ist.

Fazit

Die planungsrechtliche Umsetzung des Projektes kann wahrscheinlich im Schützenholz geringfügig schneller erfolgen. Die Kosten sind bei beiden Standorten etwa gleich hoch. Bezogen auf die Einzugsgebiete und die Mobilitätsfrage sind eindeutige Vorteile beim Standort Schützenhalle festzustellen. Unter Abwägung dieser Punkte empfiehlt die Verwaltung das Schützenholz als künftigen Kita-Standort.

Im Auftrage

Gerd Köhnken
Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

Ralf Goebel
Bürgermeister

- Anlage 1 – Unterlagen Bauleitplanung
- Anlage 2 – Korrespondenz Stadt / LK zum „Schützenhallengrundstück“
- Anlage 3 – Lagepläne zum jeweiligen Einzugsgebiet
- Anlage 4 – Geburtenzahlen Einzugsgebiete
- Anlage 5 – Alternativgrundstücke in Schwitschen