

Friedrich-Schelling-Weg: Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten
für eine KiTa und eine Wohnbebauung
- Projektplanung und zeitliche Umsetzung

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	15.06.2021	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Im Rahmen der Beratungen zum Kinderbetreuungsbedarfsplan 2020 (Vorlage 055/2020) hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Neubau einer Kindertagesstätte im Friedrich-Schelling-Weg so gestaltet werden soll, dass eine möglichst große Zahl an Betreuungsplätzen (4 bis 5-gruppige Einrichtung) entsteht. Im Nachgang zu diesem Beschluss hat sich der Gemeinderat mehrmals in nichtöffentlicher Sitzung mit der Planung für den Neubau einer Kindertagesstätte auf der Bolzplatzfläche im Friedrich-Schelling-Weg beschäftigt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass dort der Bau einer bis zu 6-gruppigen Kindertageseinrichtung mit mehreren Wohnungen im 3. Obergeschoss möglich und städtebaulich vertretbar ist und dass der Bolzplatz in fußläufiger Entfernung südöstlich an den Waldrand verlegt werden kann. Darüber hinaus bestand Einigkeit darüber, dass die dann freiwerdende Fläche des jetzigen Waldkindergartens im Friedrich-Schelling-Weg mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut werden soll.

In diesem Zusammenhang wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH mit der Erarbeitung einer Entscheidungsvorlage beauftragt, in der die Wahl des Verfahrens für die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen, die Bauweise, die Möglichkeiten zur Umsetzung von mietpreisgebundenen Wohnungsbau und das zeitliche Vorgehen beleuchtet werden sollte. Die Ausarbeitung hierzu liegt als Anlage zu dieser Vorlage bei und wird in der Sitzung von Vertretern der Wüstenrot erläutert.

II. Beschlussvorschlag

1. Die Vorhaben „Neubau einer KiTa mit Wohnungen“ und „Wohnbebauung“ im Friedrich-Schelling-Weg werden als getrennte Vorhaben bearbeitet. Der „Neubau einer KiTa mit Wohnungen“ wird zunächst angegangen, die Wohnbebauung zu einem späteren Zeitpunkt.
2. Die Auswahl eines leistungsfähigen Architekturbüros, das Erfahrungen mit KiTa und Modulbauweise vorweist, erfolgt im VgV-Verfahren und ohne Planungswettbewerb.

3. Die Entscheidung für die Bauweise (z. B. Modulbauweise im Holzbau oder konventionelle Bauweise), die Anzahl der Gruppen sowie die Art der Ausgestaltung der Mietwohnraumförderung wird zu einem späteren Zeitpunkt getroffen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Vorentwurfs vom 15.09.2020 (Anlage 2) die Vorbereitungen für die Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplans „Ingersheimer Feld IV“ vorzubereiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Bolzplatzfläche mit einer KiTa und Wohnungen zu schaffen.

III. Begründung

In der Finanzplanung ist der Neubau der KiTa Wald ab dem Jahr 2023 berücksichtigt. Die Antragstellung für den Ausgleichstock ist für Anfang 2023 vorgemerkt und der Baubeginn für Herbst 2023 vorgesehen. Auf dem zeitlichen Ablauf auf der Seite 7 der Entscheidungsgrundlage wird verwiesen.

Rechtzeitig müssen bis dahin auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Verwaltung hat bereits im Herbst 2020 (nichtöff. Vorlage 140/2020) vorgeschlagen, auf Basis des als Anlage 2 beigefügten Vorentwurfs, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Diese Vorgehensweise entspricht nun auch dem Vorschlag der Wüstenrot, beide Projekte (Neubau KiTa mit Wohnungen und Geschosswohnungsbau auf der jetzigen Fläche des Waldkindergartens) getrennt anzugehen. Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren erscheint diese Vorgehensweise nach wie vor sinnvoll, weil für beide Vorhaben (Neubau KiTa und Wohnbebauung) die Änderung der dort rechtsgültigen Bebauungspläne erforderlich ist.

Das Bolzplatzgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ingersheimer Feld IV“ von 1971. Die danebenliegenden Grundstücke (Friedrich-Schelling-Weg 34 und 36) im Bebauungsplan „Ingersheimer Feld IV – 1. Änderung“ von 1973. Es bietet sich daher immer noch an, zuerst nur den Bebauungsplan für die Fläche der neuen KiTa zu ändern. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn beispielsweise im Rahmen einer Konzeptvergabe eine Entscheidung über die Bebauung des danebenliegenden Waldkindergartengrundstücks getroffen worden ist, können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Mit dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Ingersheimer Feld IV – 4. Änderung - KiTa“ sollte deshalb im Herbst 2021 begonnen werden. Im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035 sind die Änderungen bereits berücksichtigt.

Anlagen:

- Anlage 1: Entscheidungsvorlage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH mit
- Marktanalyse Modulbau
 - Berechnungsbeispiel zur Förderlinie „Wohnungsbau BW - kommunal“
 - Studie „Mitarbeiterwohnen - Der Kampf um die Köpfe geht übers Wohnen“
- Anlage 2: Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Bildung und Soziales:

Eine bedarfsgerechte (Weiter-) Entwicklung eines ganztägigen Betreuungs-, Bildungs- und Erziehungsangebots vom Kindergarten/Kindertagesstätte bis zu den weiterführenden Schulen ist durchzuführen.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Honorarkosten für die Beratungsleistungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sind im Ergebnishaushalt 2021 eingestellt.