

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 546/2021
Beschlussvorlage		
Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	8	24.11.2021

Bebauungsplan Nr. 153 - Kindertagesstätte Karpendelle -
 Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes

Finanzielle Auswirkungen
 Kosten
 Produkt
 Haushaltsjahr
 Folgekosten
 Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein
 Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☒ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem städtebaulichen Konzept, Variante B zu.

2. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, Variante B soll ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und damit die Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
Die Linke			

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss hatte im Mai 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 –Kindertagesstätte Karpendelle - gefasst. Die Verwaltung hat daraufhin gemeinsam mit dem Architekten Gottfried Meerkamp zwei städtebauliche Konzeptionen entwickelt, wie eine Kindertagesstätte auf dem topographisch schwierigen Gelände platziert werden kann. Ausgangslage war der durch die zuständige Abteilung ermittelte Bedarf von 5 Gruppen. Die grundsätzliche Erschließung vom Düsselring über den vorhandenen Fußweg ist durch die bestehenden Randbedingungen vorgegeben.

Ausgehend vom Düsselring soll der vorhandene Fußweg verbreitert und als befahrbare Mischverkehrsfläche in das Gelände geführt werden. Dabei erfolgt ein leichter Versatz in südliche Richtung, um beidseits die notwendigen Parkplätze anordnen zu können. In westlicher Richtung erfolgt wieder der Anschluss an den vorhandenen Fuß- und Radweg.

Bei der weiteren Betrachtung wurden zwei unterschiedliche Gebäudekonzepte näher untersucht. Während die Variante A von einer eingeschossigen Bauweise ausgeht, sieht die Variante B einen kompakteren, 2-geschossigen Baukörper vor.

Variante A: Eingeschossiger Baukörper mit 5 Gruppen auf einer Ebene

Es handelt sich um einen L-förmigen Baukörper (ähnlich KiTa Gruitener Straße), der über einen zentralen Eingangs-, Versorgungs-, Verwaltungs- und Gemeinschaftsbereich verfügt. Die Konzeption beinhaltet zwei unterschiedlich lange Gebäudeschenkel mit zwei bzw. drei Gruppenbereichen und den dazugehörigen Nebenräumen. Ein derartiger Baukörper, der mit allen Funktionsbereichen ebenerdig nur auf das Erdgeschoss ausgerichtet ist, nimmt einen großen Raum ein und ist nur schwer in das stark nach Süden hin fallende Grundstück einzufügen. Lediglich der in Ost-West-Richtung verlaufende Schenkel (3 Gruppen) kann auf dem terrassenförmig anstehenden Gelände ohne große Geländemodellierungen geplant und gegründet werden. Der nach Süden hin ausgerichtete Gebäudeteil erfordert aufgrund der starken Gefällesituation zur Gründung eine mindestens 25 m lange Unterkellerung mit ca. 400 qm Nutzfläche, die in dieser Dimension von der Kindertagesstätte nicht benötigt wird. Außerdem werden aufwendige Geländeauffüllungen erforderlich, um die ebenerdigen, als 1. Rettungsweg klassifizierten, Ausgänge aus den Gruppenbereichen über die Terrassen in die beispielbaren Außenflächen zu gewährleisten. Letztlich stellt auch die weitere Modellierung des

Geländes mit starken Abböschungen und Abfangungen zu den Randbereichen eine besondere Herausforderung dar.

Bewertung:

Die auf ein Geschoss ausgerichtete Planung erfordert einen verhältnismäßig großen Platzbedarf und nimmt zu wenig Rücksicht auf die vorhandenen topographischen Gegebenheiten. Durch die erforderliche tiefe Gründung und eine sehr aufwändige Geländemodulation werden erhebliche Mehrkosten verursacht.

Variante B: Zweigeschossiger Baukörper mit 5/6 Gruppen auf zwei Ebenen

Bei der Variante mit einem 2-geschossigen Baukörper kann dieser wegen der geringeren Grundfläche deutlich besser in den terrassierten Geländeverlauf eingepasst werden. Im Erdgeschoss können neben dem zentralen Eingangsbereich, dem Kinderrestaurant und dem Verwaltungsbereich auch die Räumlichkeiten für drei Gruppen mit allen erforderlichen Funktions- und Nebenräumen untergebracht werden. Über eine großzügige Treppenanlage und einen Aufzug kann das Obergeschoss barrierefrei erreicht werden. Neben einem Mehrzweckraum und Personalräumen ist ausreichend Platz für zwei Gruppenräume einschließlich der erforderlichen Nebenräume. Die Konzeption bietet zudem den Vorteil, dass ein dritter Gruppenraum im Obergeschoss, und damit eine mögliche Erweiterung auf insgesamt 6 Gruppen, sich förmlich anbietet. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sicherlich eine interessante Option.

Durch die äußerst kompakte Bauweise eröffnet sich perspektivisch sogar noch die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung nach Osten hin, um ggf. auf zukünftige Anforderungen reagieren zu können.

Bewertung:

Die 2-geschossige, kompaktere Variante kann aufgrund ihres geringeren Flächenbedarfs viel besser auf die bewegte Topographie reagieren. Der Baukörper kann besser in die örtlichen Gegebenheiten eingefügt und ein harmonischer Übergang zu den anschließenden Flächen gewährleistet werden. Das günstigere Verhältnis von Außenwand und Dachfläche zur erforderlichen Nutzfläche ist energetisch vorteilhaft und es sind Kosteneinsparungen zu erwarten. Letztlich sind für die Gestaltung der

Außenanlagen weniger topographische und bauliche Veränderungen erforderlich, was sich auch positiv auf die Kostensituation auswirkt.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung die Variante B als städtebauliche Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens vor, die neben der Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten auch eine kompaktere Bebauung ermöglicht, und damit einen weniger starken Eingriff in die heutigen Freiraumstrukturen darstellt. Ungeachtet einer noch zu erarbeitenden konkreten Gebäudeplanung erscheinen Kostenvorteile gegenüber der Variante A gegeben. Letztlich bietet die Variante B auch noch Erweiterungsoptionen, die bei der allgemeinen Flächenknappheit in der Stadt Mettmann auch nicht zu unterschätzen sind.

Gez. Geschorec