

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 45/0258/WP16
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	25.04.2013
		Verfasser:	45/300
Bebauungsplan Nr. 879 Beverstraße "Kronprinzenquartier"			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.05.2013	KJA	Entscheidung	
15.05.2013	B 0	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

1. Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
2. Er beschließt, dass der Investor im Rahmen der vorgeschlagenen Einzelfallregelung die Ausgleichszahlung in Höhe von 64.400 Euro vornehmen kann.
3. Die vom Investor vorgeschlagene Zuwegung über die Goerdeler Straße zu Lasten der Kindertagesstätte wird aufgrund der geltenden Bestimmungen abgelehnt. Der Investor wird gebeten, eine angemessene Alternative für die Tageseinrichtung/Jugendhilfe zu konzipieren.
4. Die BV Aachen Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Beschlüsse des Kinder- und Jugendausschusses zur Kenntnis.

PSP Element: 5-060201 800 00400 900 1

Finanzposition: 78530000

Ausgleich für nicht geschaffene Spielfläche

finanzielle Auswirkungen

	ner	Ansatz	fortgeschriebener	Gesamt-	Gesamt-
	3	20xx ff.	Ansatz 20xx ff.	bedarf (alt)	bedarf (neu)
	,00	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0				
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden				
	ner	Ansatz	fortgeschriebener	Folgekosten	Folgekosten
	k	20xx ff.	Ansatz 20xx ff.	(alt)	(neu)
Ertrag	0	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / -Verschlechterung	0		0		
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendausschusses vom 19.06.2012 wurde eine Neuregelung in Bezug auf Schaffung öffentlicher Kinderspielplätze bei Neubauvorhaben beschlossen, die eine Abweichungsmöglichkeit von der Forderung 10 m² öffentliche Spielfläche je Kind bei Neubauvorhaben ermöglicht.

Die Neuregelung bietet dem Investor, der aufgrund der Nahverdichtung in der Innenstadt selbst eine um 50% reduzierte öffentliche Spielfläche nicht schaffen kann, die Möglichkeit, einen entsprechenden finanziellen Ausgleich zu leisten. Hiermit kann durch die Fachverwaltung die Aufwertung der vorhandenen im Umfeld liegenden Spielflächen durchgeführt werden.

Der Ermittlung der Ausgleichsleistung liegt folgende Regel zu Grunde:

- Anzahl der Wohneinheiten x 20 m² (bei durchschnittlich zwei Kindern) x 80,00 €
(durchschnittlicher m² Preis für eine neue Spielplatzfläche der letzten 3 Jahre)

Ausnahmen von dieser Regel werden im Beschluss des KJA vom 08.5.2012 aufgeführt. (sh. Vorlage VB 51/0174/WP16-Beschlüsse)

Im vorliegenden Verfahren ist hierbei von Bedeutung:

- dass festgesetzte öffentliche Grünflächen (Spielplätze) im 500 m fußläufigen Bereich können zu einer 50%igen Reduzierung führen.
- dass bei dem Nachweis von z. B. verkehrsberuhigten Bereichen mit eindeutig überwiegender Aufenthaltsfunktion innerhalb des Wohngebietes, diese Flächen angerechnet werden - und zu einer maximal 50%igen Reduzierung der 10qm Forderung pro Kind führen können.

2. Bauvorhaben Beverstraße „Kronprinzenquartier“

Das „Kronprinzen-Quartier“ liegt im Herzen des Frankenerger Viertels, einem der beliebtesten Wohngebiete Aachens. Die herausragende Qualität des Wohnstandortes Frankenerger Viertel entsteht nicht zuletzt durch den Charme der historischen Gründerzeitbebauung.

Ziel des städtebaulichen Entwurfes für das „Kronprinzen-Quartier“ ist es, die besonderen Qualitäten, den Charme und die Attraktivität des Frankenerger Viertels mit der neuen Bebauung fortzuführen. Der Entwurf schlägt dementsprechend die Weiterführung der im Frankenerger Viertel vorherrschenden und funktionstüchtigen Typologie der Blockrandbebauung vor. Zusätzlich zur Bebauung der bestehenden Blockränder entlang der Beverstraße und der Kronprinzenstraße wird hierzu eine neue baubestandene Quartiersstraße eingeführt. Um der Zielsetzung eines familienfreundlichen und kindgerechten Wohnumfeldes nachzukommen, wird die Quartiersstraße als Spielstraße entwickelt und zu diesem Zweck als Einbahnstraße konzipiert.

Durch die Art der Bebauung wird eine vor dem Hintergrund von Belichtung, Identifikation und Sicherheitsaspekten als kritisch einzuordnende Innenfeldlage umgangen und eine optimale Erschließung aller Häuser gewährleistet.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen Geschosswohnungsbauten mit ca. 185 Wohneinheiten errichtet werden. Folgende Aufteilung der Wohnungen ist vorgesehen:

- 1- Raumwohnungen: 52 WE
- 2- Raumwohnungen: 5 WE
- 3- Raumwohnungen: 71WE
- 4- Raumwohnungen: 57 WE

Zusätzlich wurde gemäß der Zielsetzung der Stadtverwaltung und der Rahmenplanung „Frankenberger Viertel“ für die Fußgänger und Radfahrer eine neue und angstfreie Querverbindung zwischen Goerdeler Straße und Beverstraße integriert, die über das jetzige Gelände der Kindertagesstätte Goerdeler Straße mit den nachfolgend aufgeführten Konsequenzen führen würde.

2.1 Kindertagesstätte Goerdeler Straße

Die Kindertagesstätte Goerdeler Straße 10 befindet sich in Trägerschaft der AWO und ist eine 4-gruppige Einrichtung mit insgesamt 80 Kindern. Das Außengelände der Kindertagesstätte ist vor ca. zwei Jahren aufgrund der Zertifizierung zum anerkannten Bewegungskindergarten kostenintensiv umgestaltet worden; viele Spielgeräte wurden neu angeschafft.

Im direkt von den Gruppenräumen einseharen Hauptaußenspielbereich stehen der Kindertagesstätte zurzeit ca. 1.000 m² zur Verfügung.

Dies entspricht den Vorgaben des LVR.

Die aktuell im Rahmen des geplanten Kronprinzen-Quartiers vorgesehene Zuwegung von der Goerdeler Straße in das Baugebiet Kronprinzen-Quartier hätte zur Folge, dass sich das Außengelände im vorderen Bereich der Kindertagesstätte um die Hälfte - auf ca. 580 m² - reduzieren müsste.

Diese Reduzierung ist aus Sicht des FB 45 jedoch nicht tragbar.

- Die geltende Betriebserlaubnis für die Kindertagesstätte ist konkret gefährdet. Die Anforderungen des LVR an eine angemessene Außenspielfläche in Bezug auf Lage, Nutzbarkeit und verbunden mit der erforderlichen Größen werden nicht mehr als erfüllt angesehen.
- Eine Gefährdung der Betriebserlaubnis und damit ein Verlust von Betreuungsplätzen muss aufgrund der Bedarfslage und Nachfrage von Betreuungsplätzen im Sozialraum zwingend verhindert werden.

- Für die Kindertagesstätten im Innenstadtbereich ist ein entsprechend gestaltetes Außengelände sehr wichtig, da in unmittelbarer Umgebung wenig Grünflächen vorhanden sind und daher ein gutes Bewegungsangebot sowie ein naturnahes Außengelände für die Kinder der Tageseinrichtung vorgehalten sein muss.
- Die Zertifizierung als Bewegungskindergarten und die damit verbundene besondere Gestaltung des Außengeländes unter den verschiedenen Aspekten der Bewegungsmöglichkeit und -förderung wäre ebenfalls hinfällig.
- Die Halbierung des Außengeländes auf der Grundlage der derzeitigen Planung hätte zur Folge, dass annähernd alle neu angeschafften Spielgeräte versetzt werden müssten. Neben den finanziellen Auswirkungen ist auch fraglich, ob alle Spielgeräte auf den verlagerten Flächen wieder aufgebaut werden könnten. Ein Großteil der Geräte müsste auf den rückseitig gelegenen Teil der Kita verlegt werden. Die von der Kita nicht einsehbare Fläche ist daher nicht nutzbar.

Ein Teil der vorhandenen Außenfläche, die zuvor an das bestehende Außengelände in Richtung öffentlicher Spielplatzfläche angrenzte, wird in ähnlicher Größe auf die Rückseite des Kita-Gebäudes verlagert. Diese Verlagerung wurde im Rahmen eines Kompromisses aller beteiligten Fachbereiche, der Arbeiterwohlfahrt und dem Investor getroffen.

2.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

Aufgrund des zur Verfügung stehenden Baugrundstückes kann eine öffentliche Kinderspielplatzfläche im Plangebiet in ausreichender Größe nicht nachgewiesen werden. Der Investor entscheidet sich für die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung.

Gemäß der geplanten Wohnungen müssten 3.700m² öffentliche Spielplatzfläche errichtet werden (185 WE x 20m²).

Bedingt durch den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Spielplätze Beverstraße / Goerdeler Straße ist eine 50%ige Reduzierung der Fläche möglich, sodass diese letztendlich bei 1.850 m² liegt. Dies würde zu einer Ausgleichszahlung in Höhe von 148.000 Euro führen.

Aus der Beschreibung des Vorhabens geht hervor, dass der Investor neben dem hausnahen Spielplatz einen öffentlich zugänglichen, durch eine Spielstraße beruhigten Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Kinder schafft. Hierdurch wird in dem städtebaulichen Konzept eine weitere Reduzierung der auszugleichenden Fläche vorgeschlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass in den 1-Raumwohnungen und in einem Teil der 2-Raumwohnungen keine Kinder dauerhaft leben. Der Investor schlägt daher vor, dass die 1-Raumwohnungen und ca. 50% der 2-Raumwohnungen nicht zur Berechnung der erforderlichen öffentlichen Kinderspielplatzfläche herangezogen werden.

Zudem soll die öffentliche Kinderspielplatzfläche im Plangebiet, unabhängig von der noch in Privatbesitz befindlichen 274 m² großen Fläche, im westlichen Bereich des Spielplatzes um ca. 495 m² vergrößert werden.

Danach ergibt sich folgende Rechnung:

- 2 WE (ca. 50% 2-Raum) + 71 WE (3-Raum) + 57 WE (4-Raum) = 130 WE x 20 m² = 2600 m²,
davon 50% = 1.300 m² abzüglich der hinzukommenden Fläche in Höhe von 495 m² = 805 m² x
80,00 € (Durchschnittswert) = 64.400,00 € Ausgleichszahlung

3. Vorschlag der Verwaltung

Durch die Errichtung des „Kronprinzen Quartiers“ erfolgt eine hohe Aufwertung des Stadtteils. Es werden ein attraktiver Wohnraum - und ein beruhigter Innenbereich geschaffen, der von hohem Nutzen für alle, auch der umliegenden Anwohner sein wird. Zusätzlich kann mit der festgesetzten Ausgleichszahlung in Höhe von 64.400,00 € der vorhandene öffentliche Spielraum attraktiver gestaltet und erweitert werden.

Aufgrund dessen schlägt die Fachverwaltung vor, dem städtebaulichen Konzept vorbehaltlich einer einhelligen Lösung der Zuwegung zwischen Goerdeler- und Beverstraße zu entsprechen und dem Investor die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung in Höhe von 64.400,00 € zu geben.

In Bezug auf das Außengelände der Kindertageseinrichtung wird die Reduzierung des Außengeländes zur Schaffung einer attraktiven Zuwegung aus den dargestellten Gründen abgelehnt. Der Investor wird gebeten, eine angemessene Alternative für die Tageseinrichtung/Jugendhilfe zu konzipieren.

Das Bauvorhaben wird in der Sitzung im Einzelnen durch den Architekten vorgestellt.

In der Anlage sind das städtebauliche Konzept sowie die Pläne zur Einsichtnahme beigefügt.

Anlage/n:

1. Beschluss des KJA vom 19.06.2012
2. Städtebauliches Konzept, Bebauungsplan 879, Beverstraße und Pläne