

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss	02.03.2011

## **Kindergarten / Ortsteilspielplatz Hasenhaus; Sachstandbericht**

### **Beschlussvorschlag:**

---

### **Sachverhalt:**

#### **1. Anlass der Vorlage**

Im Jugendhilfeausschuss am 25.11.2010 erfolgte ein Sachstandsbericht zum Ortsteilspielplatz Gruiten im Baugebiet Hasenhaus. Von der Verwaltung wurde die Möglichkeit erläutert, den geplanten Ortsteilspielplatz Gruiten durch die verfügbaren Mittel aus dem Folgekostenvertrag zum Bebauungsplan Nr. 138 „Hasenhaus“, die für den Bau und die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen sind, vorzufinanzieren. Nachfolgend hat die Verwaltung die damit im Zusammenhang aufgetretenen Fragestellungen zu den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen und zum bestehenden Planungsrecht geprüft. Diese Sitzungsvorlage zeigt den gegenwärtigen Planungsstand, die Planungsabsichten und die daraus resultierenden Entscheidungserfordernisse auf.

#### **2. Angaben zum Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Hasenhaus“ hat am 06.06.2003 Rechtskraft erlangt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Hasenhaus“, der die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit rund 280 Wohneinheiten vorsah, wurden auch die Auswirkungen der Planung auf die soziale Infrastruktur betrachtet.

*Spielplatzbedarf*

Unter anderem war die Frage zu klären, welcher Bedarf an Kinderspielplätzen durch das neue Wohngebiet Hasenhaus ausgelöst wird. Hierzu wurde im Jahr 2003 ein neuer Spielflächenleitplan für den Stadtteil Gruitzen erarbeitet. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass im Stadtteil Gruitzen bereits ohne das Baugebiet Hasenhaus ein dringender Bedarf für einen Ortsteilspielplatz bestand. Durch das Baugebiet Hasenhaus mit seinen geplanten 280 Wohneinheiten wird diese Situation noch verschärft. Gemäß dem Gutachten ist für eine ausreichende Versorgung des Stadtteils Gruitzens die Anlage eines Ortsteilspielplatzes (ehemals Spielplatz der Kategorie A/B gemäß Ministerialerlass v. 31.07.1974) in einer Größenordnung von rund 1ha zwingend erforderlich. Die Herstellungskosten hierfür wurden mit 352.500 € beziffert. Als Standort für einen solchen Spielplatz favorisierte der Gutachter die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südöstlich des Baugebietes Hasenhaus.

Entsprechend der Ergebnisse der Spielflächenleitplanes 2003 wurde der Projektträger des Baugebietes Hasenhaus im Rahmen eines Folgekostenvertrages dazu verpflichtet, anteilig die Kosten für die Anlage eines solchen Ortsteilspielplatzes zu übernehmen. Da die Planungen zum Baugebiet Hasenhaus damals schon sehr weit voran geschritten waren und um die Realisierung des Baugebietes nicht durch die Planungen für den Ortsteilspielplatz zu verzögern, wurde beschlossen, den Spielplatz über ein eigenständiges Bauleitplanverfahren abzuwickeln. Im Jahr 2005 wurde dann für den Ortsteilspielplatz eine ca. 1 ha große Fläche im Anschluss an die im Südosten des Baugebietes Hasenhaus ausgewiesene öffentliche Grünfläche erworben (s. Anlage 1). Nachdem nunmehr rund 2/3 des Gebietes Hasenhaus bebaut und genutzt sind, soll nunmehr die erforderliche Bauleitplanung für die Realisierung des Spielplatzes eingeleitet werden. Zeitgleich beabsichtigt die Verwaltung bereits die Detailplanung für den Spielplatz zu beginnen, um die Anlage des Spielplatzes in 2012 realisieren zu können. Die Detailplanung ist auch Voraussetzung für eine zügige Durchführung der Bauleitplanung. Hierfür wurden entsprechende Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung angemeldet.

### *Kindergartenplanung*

Im Rahmen der Planung zum Bebauungsplan Nr. 138 wurde des Weiteren der zusätzliche Kindergartenbedarf, der aus dem Baugebiet entsteht, ermittelt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan entsteht durch das Baugebiet ein Bedarf von 10-20 zusätzlichen Kindergartenplätzen. Für den entstehenden zusätzlichen Kindergartenbedarf der durch das neue Baugebiet hervorgerufen wird, hat sich der Vorhabensträger im Rahmen eines Folgekostenvertrages zur Ablösung der entstehenden Kosten verpflichtet. Aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Defizites in Gruitzen, wurde im Bebauungsplan ein zusätzlicher Kindergartenstandort für eine ein-/zweigruppige Einrichtung und ein Hortstandort auf zwei benachbarten Flächen im Bereich des heutigen Karl-Niepenberg-Weges mit einer Grundstücksgröße von rund 820qm und 750qm (s. Anlage 1) ausgewiesen. Mit der Ablösung wurde - um Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen - verabredet, dass Rückforderungen des Investors und Erhöhungsansprüche der Stadt ausgeschlossen sind. Dennoch sind die eingenommenen Mittel aus rechtlichen Gründen zweckgebunden zu verwenden. Wenn dies nicht erfolgt, besteht ein Rückzahlungsanspruch an den Investor. Die Standorte wurden für diese Nutzung nur bauplanungsrechtlich gesichert, dass Grundstück ist weiterhin im Besitz des Vorhabensträgers.

## *Folgekostenvertrag*

Im Folgekostenvertrag zum Bebauungsplan Nr. 138 hat sich die Projektbau Düsseldorf zur Zahlung der anteiligen Infrastrukturkosten verpflichtet. Für die Schaffung einer weiteren Kindergartengruppe hat der Vorhabensträger insgesamt 417.000€ zu zahlen, für die anteilige Errichtung eines Ortsteilspielplatzes 121.500€. Die Beträge wurden bereits alle an die Stadt Haan überwiesen. Aus dem Betrag für die Kindergartenplätze wurden bereits 60.000€ für den Kindergarten Heinhauser Weg verwendet, sodass nunmehr noch eine Restsumme von 357.000€ zur Verfügung stehen. Die gezahlten Beträge für den Ortsteilspielplatz wurden für den Grunderwerb der Spielplatzfläche (Kaufpreis 156.616,52€) verwendet. Wenn der Ortsteilspielplatz nicht umgesetzt wird, kann der Vorhabensträger aufgrund der geleisteten Zahlungen grundsätzlich Entschädigungsansprüche gegen die Stadt geltend machen.

## **2. Weitere Planungsabsichten, rechtliche und finanzielle Auswirkungen**

Durch den Vorhabensträger des Baugebietes Hasenhaus sind Anregungen zur Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138 vorgebracht worden. Er beabsichtigt auf den für einen Kindergarten festgesetzten Flächen am Karl-Niepenberg-Weg Geschosßwohnungen entsprechend der angrenzend entstandenen Bebauung errichten. Eine hierfür erforderliche Bebauungsplanänderung soll im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung des Ortsteilspielplatzes erfolgen. Bei der angeregten Planung des Vorhabenträgers ist zu prüfen, ob für den Fortfall des Kindergartenstandortes am Karl-Niepenberg-Weg im Gebiet Hasenhaus eine entsprechende Ersatzausweisung festzusetzen oder als Option aufrecht zu erhalten ist und in welcher Form dies geschieht.

Planungsrechtlich ist eine erneute Festsetzung eines Kindergartenstandortes gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB im Rahmen eines Planänderungsverfahrens nur möglich, wenn durch die Stadt deren Erforderlichkeit nachgewiesen wird. Eine lediglich vorsorgliche Festsetzung, deren nähere Konkretisierung erst späteren Überlegungen vorbehalten bleiben soll, ist nicht statthaft. Auch ist nachzuweisen, dass für die beabsichtigte Nutzung nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet gleich gut geeignete Flächen zur Verfügung stehen oder freihändig erworben werden können.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass gemäß rechtlicher Prüfung durch die Verwaltung, die aus dem Folgekostenvertrag noch vorhandenen Mittel für den Bau- und die Einrichtungskosten einer Kindertagesstätte auch für den Bau-, die Umnutzung oder Erweiterung einer Kindertagesstätte im Stadtteil Haan verwendet werden können, sofern gesichert ist, dass diese Einrichtung auch die statistisch ermittelte Anzahl der Kinder aus dem Neubaugebiet Hasenhaus aufnehmen kann. Eine zwingende Bindung für eine Verwendung der Mittel im Stadtteil Gruiten ist nicht gegeben. Auch haben die Eltern keinen Anspruch auf eine wohnortnahe Unterbringung ihrer Kinder. Wie bereits ausgeführt, sind die noch zur Verfügung stehenden Mittel jedoch zweckgebunden und können z.B. nicht für den Bau eines Ortsteilspielplatzes verwendet werden. Ein konkreter Zeitpunkt für die Anlage des Ortsteilspielplatzes wurde im Rahmen des Folgekostenvertrages nicht

vereinbart. Fachlich ist aber aufgrund des bereits bestehenden Defizites im Stadtteil Gruiten und der Schließung des Bolzplatzes Blumenstraße eine zeitnahe Anlage des Spielplatzes geboten. Wie bereits im vorherigen Abschnitt erwähnt, kann der Vorhabensträger aufgrund der geleisteten Zahlungen grundsätzlich Entschädigungsansprüche gegen die Stadt geltend machen, wenn der Ortsteilspielplatz nicht umgesetzt wird.

### **3. Entscheidungserfordernis**

Aufgrund des oben beschriebenen Sachstandes ergeben sich für die weitere Planung nunmehr zusammenfassend folgende Entscheidungserfordernisse:

Im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung wird das Erfordernis für einen Kindergartenstandort im Baugebiet „Hasenhaus“ nachgewiesen. Dies wird sich aus dem gegenüber der zwischen dem Bund und den Ländern abgestimmten Bedarfsquote von 35 % zu erwartenden deutlich höheren Bedarf nach Eintritt des Rechtsanspruchs nach dem Kinderförderungsgesetz ab 2013 für Kinder ab dem ersten Lebensjahr ergeben.

Der Standort am Karl-Niepenberg-Weg ist zu sichern. Alternativ kann auf einen Planänderungsbeschluss für den heute festgesetzten Standort verzichtet werden. Bei Planänderung kann ein neuer Standort ausgewiesen und gesichert werden. Weitere Option ist eine Vereinbarung zum Grundstücksverkauf im allgemeinen Wohngebiet „Hasenhaus“ für eine geeignete Flächen, auf der ein Kindergarten zugelassen werden kann. Die vierte Möglichkeit ist die Sicherung durch ein entsprechend vergrößerte öffentliche Grünfläche mit der Möglichkeit einer Umplanung für einen Kindergarten.

Gegebenfalls ist der Zeitpunkt der Realisierung des Kindergartens im Baugebiet „Hasenhaus“ ist zu klären. Alternativ ist zu entscheiden, ob Mittel aus dem Folgekostenvertrag für die Neuanlage einer Einrichtung in Alt-Haan verwendet werden, die auch Kindern aus dem Baugebiet Hasenhaus Plätze zur Verfügung stellt.

Es wurden im Haushaltsplanentwurf 2011 Mittel für die Planung des Ortsteilspielplatzes Gruiten in Höhe von 30.000 EUR eingeplant. Ferner wurden im Haushaltsplanentwurf 2011 für das Planungsjahr 2012 für die Realisierung des Spielplatzes 220.000 EUR eingeplant. Diese Finanzvolumen in Höhe von 250.000 EUR wird aus dem Budget des Folgekostenvertrages Hasenhaus - Kindergartenbudget - (vor)finanziert.

Dies hat zur Folge, dass im Planungszeitraum bis 2014 über diese für die (Vor)finanzierung verwendeten Mittel nicht verfügt werden kann. Bei einem späteren Kindergartenbau müssen die jetzt zur Finanzierung des Spielplatzes in Höhe von 250.000 EUR eingesetzten Mittel für den Kindergartenbau anderweitig finanziert werden.

Anlagen:

Anlage 1: Lage des Ortsteilspielplatzes Gruiten zum Bebauungsplan Nr. 138

**Finanz. Auswirkung:**

---