

Standort:	Bachstraße	Ohligser Straße
Standort	<p>Auf dem Gelände der ehemaligen Waldschule an der Bachstraße wird östlich neben dem geplanten Standort der „Privaten Kindergartengruppe“ eine weitere 6-gruppige Kita mit den notwendigen Außenspielflächen auf dem Areal platziert. Der verbleibende Teil des ehemaligen Schulgrundstücks kann wie bisher im städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 183 (s. Anlage 2) vorgesehen, als Wohnbaufläche für sieben Wohngebäude entwickelt werden.</p>	<p>Auf dem bisher noch unbebauten Grundstück an der Ohligser Straße südlich Hs.-Nr. 97 wird im rückwärtigen Teil des ca. 6.000 qm großen Grundstücks eine 6 gruppige Kita mit den notwendigen Außenspielflächen auf dem Areal platziert. Der verbleibende Teil des ehemaligen Schulgrundstücks kann wie im städtebaulichen Konzept (Anlage 3) ersichtlich mit Wohnbaufläche entwickelt werden.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung erfolgt auf ohnehin geplanten Verkehrsflächen und ist unabhängig von anderen Straßenbaulastträgern.</p> <p>Die Erschließung inkl. notwendiger öffentlicher und privater Stellplätze ist neu herzustellen</p>	<p>Zur Erschließung des etwa 6.000 qm großen Grundstücks muss eine öffentliche Erschließungsstraße realisiert werden.</p> <p>Die Erschließung inkl. notwendiger öffentlicher und privater Stellplätze ist neu herzustellen.</p> <p>Die Ohligser Straße ist eine Landesstraße (L288). Die Anschlussvoraussetzungen für die notwendige Erschließungsstraße müssten im weiteren Verfahren der Bauleitplanung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW geklärt werden.</p> <p>Ob seitens des Straßenbaulastträgers für den Bau eines notwendigen Knotenpunktes an die L228 Erschließungskosten berechnet und in welcher Höhe diese liegen werden, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.</p>
Planungsrecht	<p>Eine Bebauungsplanänderung ist nicht notwendig.</p> <p>Der Kindergartenstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31; der Zufahrtsbereich des Schulgrundstücks ist Bestandteil seiner 2. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 31 setzt für das Gelände der Waldschule ein „<i>Allgemeines Wohngebiet</i>“ mit der Überlagerung „<i>Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule</i>“ fest. Gebäude sind in geschlossener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen auf Grundstücken mit einer GRZ von 0,4 bzw. mit einer GFZ von 0,7 zu errichten. Baugrenzen zur Bestimmung von überbaubaren und nicht</p>	<p>Bebauungsplan muss aufgestellt werden.</p> <p>Für den in Rede stehenden Bereich stellt der FNP eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, planungsrechtlich ist der Standort dem Außenbereich zuzuordnen. Im Jahre 1975 wurde zwar ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 gefasst, Planungsziele und städtebauliche Konzeption haben sich</p>

	<p>überbaubaren Flächen auf dem Schulgrundstück sind im Bebauungsplan nicht enthalten.</p> <p>Eine B-Planänderung des bisher rechtskräftigen B-Plans ist für die Ansiedlung einer Kita nicht notwendig.</p> <p>Das aktuell laufende B-Planänderungsverfahren Nr. 183 könnte parallel weitergeführt werden und die beiden Kitas planungsrechtlich „mit“ regeln.</p> <p>Eine Baugenehmigung kann unabhängig von diesem B-Planverfahren erteilt werden.</p>	<p>seitdem aber geändert.</p> <p>Planrecht ist daher neu zu schaffen.</p> <p>Mit einem Planungszeitraum (nur für den B-Plan) von mind. 2 Jahren ab Aufstellungsbeschluss ist zu rechnen.</p> <p>Vor Erteilung einer Baugenehmigung muss zunächst Planungsrecht geschaffen werden.</p>
Realisierungszeitraum	<p>ca. 2,5 Jahre (Mitte 2019)</p> <p>Auch ohne B-Planänderung sind Fristen für die Abriss/ hochbauliche Planung/ Vergabefristen und Bauzeiten zu berücksichtigen. Mit dem Abriss und Bau kann aber erst begonnen werden, wenn der Kindergarten der Privaten Kindergruppe Haan e.V. aus dem alten Schulgebäude in den Neubau auf dem westlichen Teil des ehem. Schulgrundstücks umgezogen ist..</p>	<p>ca. 4,5 Jahre (Mitte 2021)</p> <p>Ergänzend zu den notwendigen Fristen des Bauleitplanverfahrens sind Fristen für die hochbauliche Planungsschritte/ Vergabefristen und Bauzeiten zu berücksichtigen.</p>
Baukosten	<p>Kosten sind abhängig von der Trägerentscheidung.</p> <p>Eine Kostenschätzung (Herstellungskosten, Inneneinrichtung/ Möblierung, Außenspielgeräte) für eine städtische Einrichtung kann erst nach Definition des Raumprogramms sowie nach Ermittlung der voraussichtlichen Erschließungskosten erfolgen.</p> <p>Die Stadt muss bei eigener Trägerschaft Erschließungskostenanteile selbst tragen.</p>	<p>Kosten sind abhängig von der Trägerentscheidung.</p> <p>Eine Kostenschätzung (Herstellungskosten, Inneneinrichtung/ Möblierung, Außenspielgeräte) für eine städtische Einrichtung kann erst nach Definition des Raumprogramms sowie nach Ermittlung der voraussichtlichen Grunderwerbs- und Erschließungskosten erfolgen.</p> <p>Die Stadt muss bei eigener Trägerschaft Erschließungskostenanteile selbst tragen.</p>
Grunderwerb	<p>Kein Grunderwerb notwendig</p>	<p>Grunderwerb notwendig,</p> <p>Kaufpreisvorstellungen des Grundstückseigentümers sind nicht bekannt, generell bestehen keine Bedenken des Eigentümers gegen das Projekt, Erbpachtmodelle werden in Erwägung gezogen.</p>

Pädagogik	Die pädagogischen Rahmenbedingungen für eine zusätzliche, neue 6 gruppige Einrichtung am Standort Bachstraße wurde durch das Jugendamt sowohl verwaltungsintern, als auch mit der Fachberatung des Landschaftsverband besprochen. Grundsätzlich spricht aus pädagogischer Sicht nichts gegen eine weitere Kindertageseinrichtung an diesem Standort. Auch in anderen Kommune sind zwei gesonderte, sowohl organisatorisch als auch personell eigenständig tätige, Kindertageseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft entstanden.	Abhängig von der Trägerschaft
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------