



Bekanntmachung Nr. 042/2019

zur 3. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen
am Dienstag, 07.05.2019 um 19:00 Uhr
im Bürgerzentrum, Paul-Gerhardt-Weg 1, Raum 222 - Magistratzimmer

Tagesordnung

TOP	Betreff Vorlagen-Nr.
-----	-------------------------

Öffentliche Sitzung

1. Antrag SPD: Kreative Wege zur Schaffung von Wohnraum
2019/50
2. Kindertagesstättenneubau
- 2.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 1 Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 96 "Kindertagesstätte
Rieslingstraße 17", Ortsteil Mittelheim
2019/8
- 2.2 Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte in der Rieslingstraße 17, Mittelheim
2019/9
- 2.3 Antrag SPD-Fraktion zu BV 2019/8 und 2019/9: Verfahrensweise Kindertagesstättenneubau
2019/31
- 2.4 Antrag CDU-/FDP-Fraktion zu BV 2019/8 und 2019/9: Verfahrensweise
Kindertagesstättenneubau
2019/32
3. Bauangelegenheiten (soweit vorhanden)
4. Verschiedenes

Oestrich-Winkel, 29.04.2019

Björn Sommer
Ausschussvorsitzender

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau



OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

Sitzungsprotokoll

Gremium	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
Sitzungsdatum	07.05.2019
Uhrzeit	19:00 Uhr bis 20:10 Uhr
Sitzungsort	Raum 222 - Magistratzimmer im Bürgerzentrum,

Anwesend

Stellv. Vorsitzender:

Josef Schönleber (CDU)

Mitglieder:

Werner Alt (CDU)

Manfred Bickelmaier (CDU)

Markus Jantzer (GRÜNE)

Dr. Lutz Lehmler (SPD)(19:05 - 20:10 Uhr)

Josef Schönleber (CDU)

Eberhard Weber (SPD)

Karl-Heinz Hamm (FDP)

vertritt Sommer, Björn (FDP)

Magistrat:

Bürgermeister Michael Heil (CDU)

Werner Fladung (SPD)

Heinz-Dieter Mielke (SPD)

Karlheinz Winkel (SPD)

Stadtverordnetenversammlung:

Gerda Müller (SPD)

Carsten Sinß (SPD)(19:25 - 20:10 Uhr)

Pavlos Stavridis (CDU)

Schriftführer:

Ruth Schreiner

Verwaltung:

Marco Ulrich

Abwesend

Björn Sommer (FDP)

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Josef Schönleber eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und das Gremium beschlussfähig ist. Es gibt keine Einwände zum letzten Protokoll und zur Tagesordnung. Die TOP's 2.1 bis 2.4 sollen gemeinsam beraten werden. Es haben sich zur Sitzung ca. 16 Besucher und Besucherinnen eingefunden.

1. Antrag SPD: Kreative Wege zur Schaffung von Wohnraum 2019/50

Herr Dr. Lehmler begründet den Antrag. Er sieht darin einen Prüfauftrag an die Verwaltung. Herr Jantzer begründet die Ergänzungsanträge. Bürgermeister Heil stellt bei dieser Gelegenheit Herrn Marco Ulrich, neuer Mitarbeiter im FB Bauen, vor. Er gibt kurze Bewertungen hinsichtlich Zeitbedarf zu den einzelnen Prüfaufträgen ab, zusammenfassend sieht er hier einen umfangreichen Antrag für Monate tlw. Jahre. Er bittet Herrn Jantzer um Konkretisierung, was mit „aktueller Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Oestrich-Winkel“ (Ergänzungsantrag II) gemeint ist. Gemeint sind qualifizierte Daten aus der Branche, differenziert nach Preissegmenten (Angebot / Nachfrage). Auf Nachfrage von Herrn Jantzer, ob er die Dringlichkeit teilt, antwortet Bürgermeister Heil, dass der Antrag Sinn macht. Er sieht Innen- und Außenentwicklung, auch sei das Thema Aufstockung mit Herrn Joest von der KWB besprochen worden. Die im Antrag angesprochenen Flächen sind alles Privatflächen, in einem Falle war er bereits immer mal in Kontakt, es gab aber bisher keine Verkaufsbereitschaft. Er merkt auch an, dass das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz auch in diesem Sinne wirken kann. Erster Stadtrat Fladung, dass die Flächen des ehemaligen Autohauses Weber bereits verkauft sind und somit erledigt. Interessant sind auch die freiwerdenden Immobilien durch Einkauf in das das Jökel-Gelände in Winkel. Herr Dr. Lehmler betont, dass es auch um die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum geht, Vorschläge dazu wurden in der Vergangenheit immer abgelehnt. Das sollte bei einer Bauleitplanung in Hallgarten berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Erfassung des Wohnungsmarktes hält er eine Mietspiegelerhebung für sehr aufwändig. Bürgermeister Heil widerspricht ihm hinsichtlich der Ablehnung der Vorschläge. Das Zwischenerwerbsmodell wurde versucht, hat aber nicht geklappt, weil der Markt es nicht hergibt. Bodenpreise und insbesondere die Baukosten sind zu hoch. Dr. Lehmler stellt klar, dass er die Bemühungen des Bürgermeisters nicht in Abrede stellt. Er kritisiert den fehlenden politischen Willen in der Stadt dazu. Bürgermeister Heil verweist auf die geplante vergünstigte Abgabe von Grundstücken in der Fuchshöhl und fehlende städtische Flächen.

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung bittet den Magistrat im Sinne kreativer Wege zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in unserer Stadt zu prüfen, ob die grundsätzliche Möglichkeit und der Wunsch bei den Eigentümern besteht, auf bzw. an folgenden Grundstücken oder Gebäuden durch Anbau/Aufstockung/Umbau/Umwidmung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind zu prüfen:

- Anpassung von Bebauungsplänen in ungenutzten Innenbereichen, um kleinere neu bebaubare Flächen zu schaffen.
- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern betr. Aufstockung bzw. Umbau von Wohn- und auch gewerblich genutzten Gebäuden, zum Beispiel:
 - Aufstockung der Supermärkte im Stadtteil Oestrich unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
 - Umbau der ungenutzten Räumlichkeiten über dem REWE-Markt im Stadtteil Winkel
 - Aufstockung des südlichen Grundstücksteils der Firma Monier unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
- Ankauf ehemaliges Weinhaus Merscheid

- Ausweisung von bislang brachliegenden oder künftig nicht mehr genutzten Bauflächen als Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet, zum Beispiel:
 - früherer Parkplatz des Autohauses Basting
 - Brandruine entlang der Jesuitenstraße nebst Umfeld bis AfC
 - evtl. nach Umzug des Autohauses Weber nach Geisenheim deren Grundstücke am Kapperweg.
- Es wird sichergestellt, dass Oestrich-Winkel das vom Amt für Bodenmanagement entwickelte automatisierte Leerstandskataster nutzt, um vorhandene Informationen über bestehende und potenzielle Leerstände im innerörtlichen Raum ohne großen Aufwand zu erhalten (SV Beschluss 2016/052). Außerdem soll die vom Amt für Bodenmanagement angebotene Unterstützung bei der Eigentümeransprache genutzt werden.
- Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung eine aktuelle Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Oestrich-Winkel vor. Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung einen ersten Entwurf über Aktivitäten der Stadt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Oestrich-Winkel vor. Dabei werden auch die finanziellen Förderangebote des Bundes berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind den Stadtverordneten nach Abschluss der Prüfung vorzulegen.

Abstimmung

Einstimmig ohne Enthaltung dem Antrag selbst nebst beider Ergänzungsanträge von Bündnis 90 / zugestimmt.

2. Kindertagesstättenneubau

Die TOP's 2.1 bis 2.4 werden gemeinsam beraten. Herr Dr. Lehmler verteilt einen Antrag der SPD-Fraktion. Die zahlreichen vorgelegten Vorschläge wurden von der Verwaltung geprüft, erläutert Bürgermeister Heil. Vier Vorschläge (zwei in Winkel, je einer in Oestrich und Winkel/Mittelheim), die zügig umsetzbar wären, sind in der engeren Wahl. Der Ausschuss sollte sie sich in einer nicht-öffentlichen Sitzung anschauen, dann weiter entscheiden und Alternativen suchen und Ortstermine machen und im UPB weiter beraten. Herr Jantzer fragt nach, ob noch Krippenplätze in der Kita St. Elisabeth in Oestrich eingerichtet werden könnten. Zu der Präsentation möchte er wissen, ob die angegebene Betreuungsquote von 60% korrekt ist, weil sie im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 30% sehr hoch erscheint. Es weist noch auf einen Fehler auf S. 4 hin, bei dem es richtig „ab Vollendung des 1. Lebensjahrs“ heißen muss. Ferner erscheint ihm der angegebene Mehrbedarf für 64 Kinder als zu gering. Bürgermeister Heil bestätigt die hohe Betreuungsquote in Oestrich-Winkel. Zum Mehrbedarf erklärt er, dass das der aktuelle Stand ist, der sich noch erhöhen kann. Da keine Priorisierung für einen bestimmten Ortsteil erkennbar sei, schlägt Herr Jantzer vor, dass die neue Kita in Oestrich angesiedelt werden sollte, weil dort nur eine vorhanden ist. Auch die Möglichkeit einer Anmietung wurde betrachtet, berichtet Bürgermeister Heil auf Nachfrage, aber es konnte nichts Geeignetes gefunden werden. Der Bedarf für einen Waldkindergarten kann bei den Eltern abgefragt werden, er bringt aber keine Entlastung im Krippenbereich. Vor vier Jahren bestand kaum Interesse daran, so Bürgermeister Heil zu dieser Idee. Herr Dr. Lehmler unterbereitet mehrere Vorschläge zu Entlastung der bestehenden Kitas, wie Waldkindergarten, einer zusätzlichen Gruppe in Hallgarten, damit Kinder auch nicht in andere Ortsteile verschickt werden müssten. Dann wären schon zwei Gruppen der benötigten vier umgesetzt. In der Kita Maria Himmelfahrt wäre eine weitere Gruppe höchstens als Übergangslösung denkbar (Umbau, Anmietung). Herr Bickelmaier spricht sich auch für den Vorschlag aus eine neue Kita in Oestrich zu bauen, weil dort nur eine existiert. Das befürwortet auch Herr Dr. Lehmler. Die Nachfrage, ob bei der Schule in Hallgarten noch was machbar wäre, verneint Bürgermeister Heil. Herr Dr. Lehmler verliest und begründet nun den Antrag (Tischvorlage). Seine Fraktion wollte alle Standorte durch Punkt 2 geprüft wissen. Punkt 1 wird mit der integrativen und gemeinstiftenden Funktion der Bolzplätze und der Nähe zur Kita Purzelbaum begründet. Zudem soll nicht gegen die Anwohner geplant werden, wie bei der Alten Schule in Winkel und der Fuchshöhle, wo deren Einwendungen abgelehnt wurden. Außerdem soll vor der Bürgermeisterwahl ein klares Signal gesendet werden (Applaus Publikum). Vorsitzender Schönleber unterbricht die Sitzung um 19.40 Uhr für 10 min zur Beratung der Fraktionen CDU, FDP und Grünen, die sich zurückziehen. Ab 19.50 Uhr wird die Sitzung fortgeführt. Vorsitzender Schönleber

berichtet über die Beratungsergebnisse. Bei Punkt 1 soll eine getrennte Abstimmung erfolgen, weil der Vorschlag zum Bolz- und Spielplatz mitgetragen werden kann, beim Bolzplatz im Gottestal muss der Vorschlag noch geprüft werden. Zu Punkt 2 führt Bürgermeister Heil aus, dass die Liste mit den konkreten Grundstücken nicht in öffentlicher Sitzung behandelt werden soll. Beim Versenden an die Stadtverordneten wäre es letztlich öffentlich. Er schlägt vor, die konkreten Vorschläge zunächst nicht-öffentlich zu beraten. Herr Dr. Lehmler stimmt einer getrennten Abstimmung unter Punkt 1 zu, ebenso einer nicht öffentlichen Vorlage der geprüften Standortvorschläge. Bürgermeister Heil schlägt vor, die Standorte der Einladung zur einer nicht öffentlichen Sitzung des UPB's beizufügen. Herr Sinß erläutert, was vorgelegt werden soll und zwar eine Liste der geprüften Grundstücke mit der Begründung, warum sie durchs Raster gefallen sind. Diese Liste könnte auch zunächst erst mal dem Magistrat vorgelegt werden. Bürgermeister Heil sagt eine Liste mit den Kriterien ohne Grundstücke und Namen zu. Punkt 2 wird für die Abstimmung entsprechend neu formuliert.

Antrag SPD-Fraktion betr. Kindertagesstättenneubau

1. Der Spiel- und Bolzplatz Rieslingstraße 17 und der Spiel- und Bolzplatz Gottestal sollen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Die ggf. notwendige neue Kindertagesstätte soll an einem anderen Ort errichtet werden.
2. Seitens der Verwaltung wird eine Liste der geprüften Standorte erstellt, die die Entscheidungskriterien darlegt und der Einladung zur einer nicht öffentlichen Sitzung des UPB's beigelegt.

Beschluss:

Zu 1. Rieslingstraße Einstimmig ohne Enthaltung dafür, Gottestal bei 5 Enthaltungen und 2 Stimmen dafür einstimmig dafür.

Zu 2. Einstimmig bei einer Enthaltung für den neu formulierten Beschlussantrag.

Der Vorsitzende erlaubt nun auch Fragen aus dem Publikum. Eine Dame fragt nach, ob der Spielplatz nun erhalten bleibt. Die abschließende Beschlussfassung erfolgt in der Stadtverordnetenversammlung erklärt Vorsitzender Schönleber, auch muss noch in den Fraktionen darüber beraten werden.

Aufgrund der Beschlussfassung zur Tischvorlage werden die TOPs 2.1 bis 2.4 nicht weiter beraten, es erfolgt auch keine Beschlussfassung.

3. Bauangelegenheiten (soweit vorhanden)

Es besteht kein Beratungsbedarf

4. Verschiedenes

Es wird nach dem roten Haus Ecke Kirchstraße / Greiffenclaustraße mit Blick auf die Baumaschinen usw. nachgefragt. Bürgermeister Heil erläutert, dass es hier Abweichungen zwischen Baugenehmigung und Bauausführung gibt. Hier läuft bereits ein Verfahren bei der Bauaufsicht.

Oestrich-Winkel, 08.05.2019

Stellv. Ausschussvorsitzender
Josef Schönleber

Schriftführerin
Ruth Schreiner

Fraktion SPD
in der Stadtverordnetenversammlung

Antrag

Nr. 2019/50

Fraktionsvorsitz	Carsten Sinß
------------------	--------------

Beratungsfolge	Termin
Stadtverordnetenversammlung	08.04.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2019
Haupt- und Finanzausschuss	09.05.2019
Stadtverordnetenversammlung	03.06.2019

Antrag SPD: Kreative Wege zur Schaffung von Wohnraum

Antragstext

Die Stadtverordnetenversammlung bittet den Magistrat im Sinne kreativer Wege zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in unserer Stadt zu prüfen, ob die grundsätzliche Möglichkeit und der Wunsch bei den Eigentümern besteht, auf bzw. an folgenden Grundstücken oder Gebäuden durch Anbau/Aufstockung/Umbau/Umwidmung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind zu prüfen:

- Anpassung von Bebauungsplänen in ungenutzten Innenbereichen, um kleinere neu bebaubare Flächen zu schaffen.
- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern betr. Aufstockung bzw. Umbau von Wohn- und auch gewerblich genutzten Gebäuden, zum Beispiel:
 - Aufstockung der Supermärkte im Stadtteil Oestrich unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
 - Umbau der ungenutzten Räumlichkeiten über dem REWE-Markt im Stadtteil Winkel
 - Aufstockung des südlichen Grundstücksteils der Firma Monier unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
- Ankauf ehemaliges Weinhaus Merscheid
- Ausweisung von bislang brachliegenden oder künftig nicht mehr genutzten Bauflächen als Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet, zum Beispiel:
 - früherer Parkplatz des Autohauses Basting
 - Brandruine entlang der Jesuitenstraße nebst Umfeld bis AfC
 - evtl. nach Umzug des Autohauses Weber nach Geisenheim deren Grundstücke am Kapperweg.

Die Ergebnisse sind den Stadtverordneten nach Abschluss der Prüfung vorzulegen.

Begründung

Oestrich-Winkel hat vor allem auch einen Mangel an einfachen Wohnungen. In vielen anderen Kommunen werden mittlerweile kreative Wege gegangen, um ohne zusätzlichen oder nur durch geringen Flächenverbrauch ungenutztes Potential für Wohnraum nutzbar zu machen. Auch für die privaten Eigentümer, die in diese Richtung bisher gar nicht gedacht haben, kann dieses Modell lukrativ sein bis hin zu Auf- und sogar Neubau bestehender Gebäude. Mit einer Prüfung dieser kreativen Wege zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vertut sich die Stadt nichts, sollte das Ergebnis negativ sein. Bei positivem Ergebnis hingegen könnte ein Gewinn für alle Beteiligten entstehen.

Finanzielle Auswirkungen

Oestrich-Winkel, 25.03.2019

Fraktionsvorsitz



*Fraktion B90/DIE GRÜNEN
im Oestrich-Winkeler Stadtparlament*

05. 04. 2019

Ergänzungsantrag zum SPD-Antrag „Kreative Wege zur Schaffung von Wohnraum“ 2019/50

Die Aufzählung der Maßnahmen soll wie folgt ergänzt werden:

Folgende Maßnahmen sind zu prüfen **bzw. umzusetzen**:

- Es wird sichergestellt, dass Oestrich-Winkel das vom Amt für Bodenmanagement entwickelte automatisierte Leerstandskataster nutzt, um vorhandene Informationen über bestehende und potenzielle Leerstände im innerörtlichen Raum ohne großen Aufwand zu erhalten (SV Beschluss 2016/052). Außerdem soll die vom Amt für Bodenmanagement angebotene Unterstützung bei der Eigentümeransprache genutzt werden.

Dr. Ute Weinmann und Fraktion B 90/DIE GRÜNEN



Fraktion B90/DIE GRÜNEN
im Oestrich-Winkeler Stadtparlament

08. 04. 2019

Ergänzungsantrag II zum SPD-Antrag „Kreative Wege zur Schaffung von Wohnraum“ 2019/50

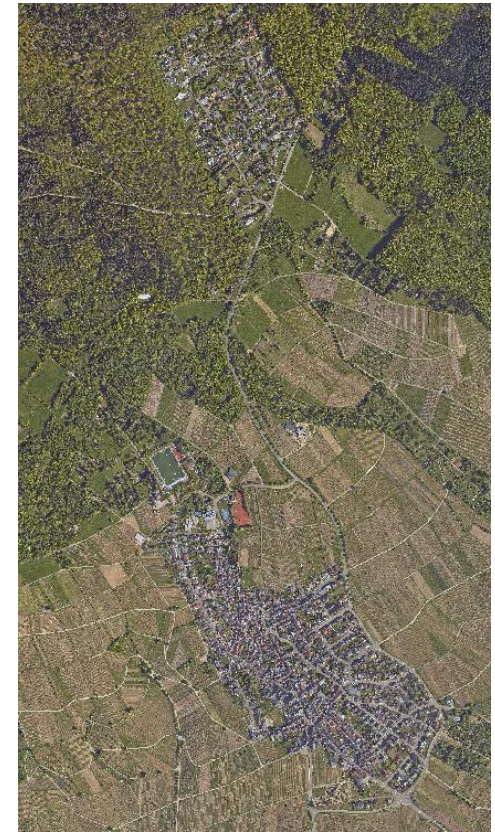
Die Aufzählung der Maßnahmen soll wie folgt ergänzt werden:

Folgende Maßnahmen sind zu prüfen **bzw. umzusetzen**:

- Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung eine aktuelle Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Oestrich-Winkel vor.
- Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung einen ersten Entwurf über Aktivitäten der Stadt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Oestrich-Winkel vor. Dabei werden auch die finanziellen Förderangebote des Bundes berücksichtigt.

Dr. Ute Weinmann und Fraktion B 90/DIE GRÜNEN

Neue Kindertagesstätte für Oestrich-Winkel



Sachstand

- Die Stadt Oestrich-Winkel hat in den vergangenen Jahren in enger Kooperation mit den katholischen und evangelischen Trägern ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot in unseren sechs Kindertagesstätten ausgebaut.
- Die Plätze mit Mittagsversorgung wurden dem Bedarf angepasst.
- Die Krippenplätze wurden stets erweitert:
Eine Krippengruppe in der ev. Kindertagesstätte Zachäus
Drei Krippengruppen in der städt. Kindertagesstätte Purzelbaum
Eine Krippengruppe in der städt. Kindertagesstätte im Pflaumenköpfchen
Erweiterung / Umstrukturierung kath. Kindertagesstätte Rabanus-Maurus
Erweiterung / Umstrukturierung kath. Kindertagesstätte St. Elisabeth
- Die Betreuungsquote im Krippenbereich liegt in Oestrich-Winkel mittlerweile bei über 60 %.

- In den vergangenen fünf Jahren sind 86 Kinder im Alter von 1-6 Jahren nach Oestrich-Winkel gezogen:

Jahr	Wegzüge	Zuzüge	Geburtsjahrgänge
2014	25	43	2008 – 2013
2015	24	41	2009 – 2014
2016	32	48	2010 – 2015
2017	38	52	2011 – 2016
2018	25	46	2012 – 2017

Daten ermittelt vom Einwohnermeldeamt

 Die vorhandenen Kapazitäten sind mehr als erschöpft.

Die Betreuungskapazitäten werden zukünftig nicht ausreichen:

- Durch den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem 1. Lebensjahr hat jede Kommune die Aufgabe die Betreuungsplätze im Krippenbereich auf 100% auszubauen.
- Die Landesregierung will eine Beitragsfreiheit für Eltern auch in der Krippenbetreuung einführen – somit wird der Bedarf weiter steigen.
- Das Baugebiet „Auf der Fuchshöhl“ wird entstehen.
- Die Umsetzung des Projekts „Leben Alt und Jung“ am Standort ehemaligen Grundschule in Winkel.
- Die Geburtenzahlen steigen.

Standortprüfung für Kindertagesstätten-Neubau

Rahmenbedingungen:

- Mehrbedarf für 64 Kinder in 2021 im Alter von 1 bis 6 Jahren.
Dieser Mehrbedarf generiert sich:
 1. aus dem Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz ab dem 1. Lebensjahr (Quote SOLL: 100%, Quote IST: über 60%),
 2. aus Zuzügen (die nicht planbar sind),
 3. aus Neubaugebieten.
- Flächenbedarf Grundstück ca. 1000 – 1500 m² inkl. Außenbereich
- Nutzfläche ca. 300 – 400 m² (= Bedarf für 4 Gruppen)
- Erschließung, Erreichbarkeit
- Inbetriebnahme Sommer 2021

➔ **Zeitfenster März 2019 bis Sommer 2021**

➔ **27 Monate Zeit für**

- ❖ Grundstückssuche + Kauf (sofern nicht städtischer Besitz und verfügbar)
- ❖ Baurechtsschaffung (Bauantrag +/- Bauleitplanung)
- ❖ Umsetzung (Bau / Umbau)

Kinderlärm: Rechtliche Grundlage seit 28.07.2011

Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms

Vom 20. Juli 2011

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

In § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. März 2011 (BGBl. I S. 282) geändert worden ist, wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

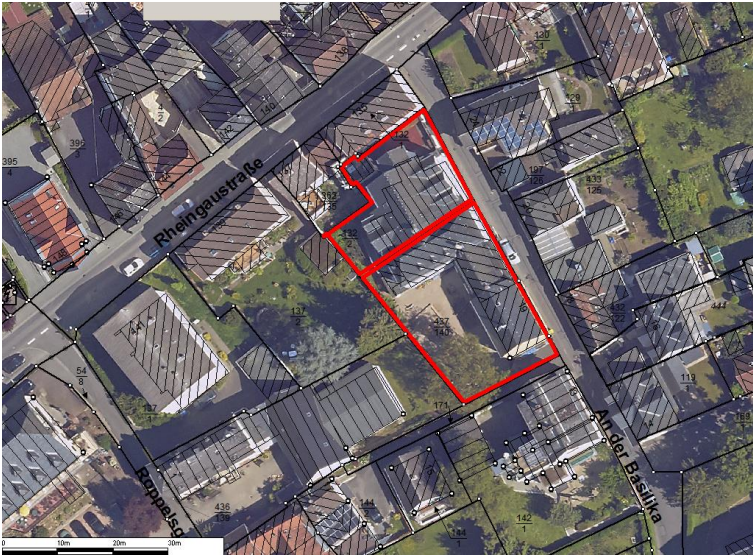
Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

1. Umbau/Erweiterung Kita Zachäus (Mitteheim):

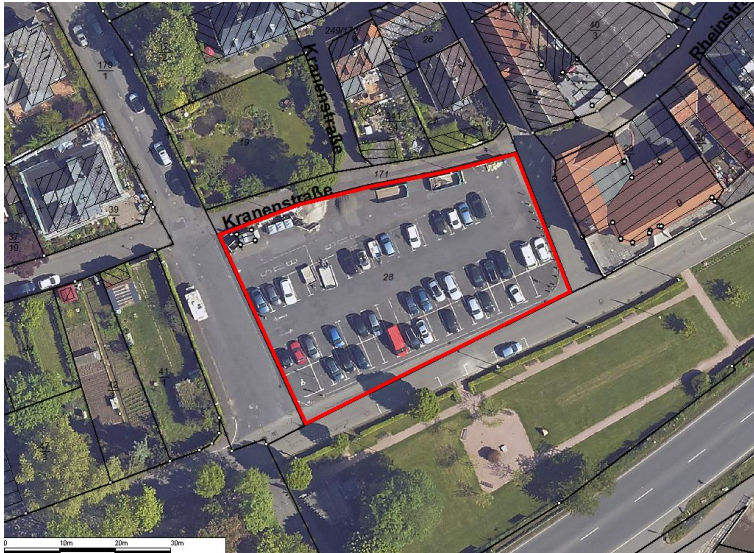


- + städtischer Besitz, keine Bauleitplanung nötig
- Instandsetzung teurer als Neubau insb. wg. Brandschutz
- Freistellung von zwei Wohnungen (langjährige Mieter) nötig
- keine Erweiterung der Ausbereichsflächen möglich
- geringe Fördermittel (50.000 € / Gruppe)

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

2. Molsberger Parkplatz (Oestrich):



+ städtischer Besitz

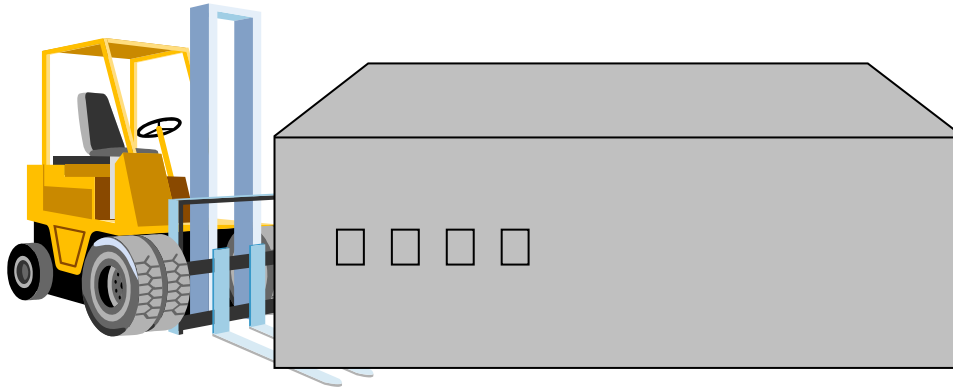
- Bauleitplanverfahren nötig + schwierig da:

- Lage komplett im Hochwasserbereich des Rheins + Anforderungen Denkmalschutz
- Ersatz Parkplatzflächen nötig, da Bedarf besteht

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

3. Anschaffung Container



+ kurzfristig umsetzbar

- eine passende Fläche für Container wird benötigt

- Platzbedarf, Qualität **➡** bei Miete unwirtschaftlich
(höchstens als Übergangslösung)

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

4. Waldgruppe



Quelle: Stadtverwaltung, 20.06.2015

- + kurzfristig umsetzbar
- Benötigter Bedarf (vor allem an Krippenplätzen) kann damit nicht abgedeckt werden
- Keine aktuell große Nachfrage nach einem Waldkindergarten

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

5. Fuchshöhl

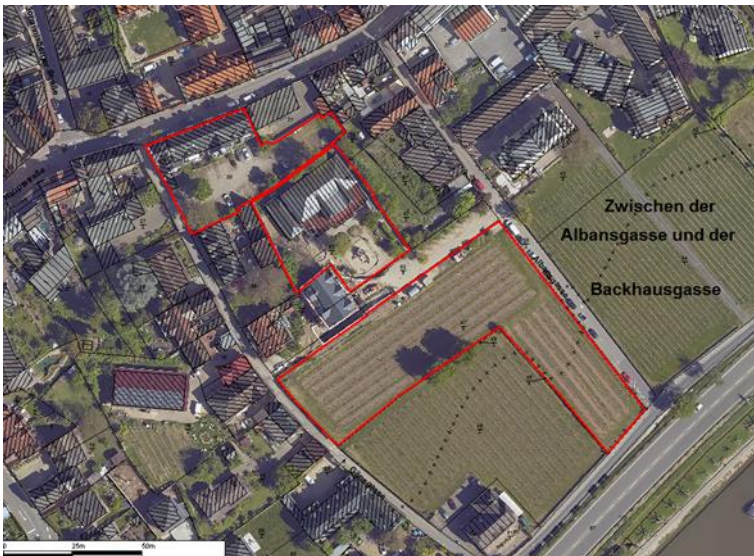


- + kurzfristig umsetzbar, städtischer Besitz (entsprechende Zuteilung bei Umlegung vorausgesetzt)
- explizit Nutzung als Wohnbauflächen angedacht, da hohe Nachfrage (188 Personen auf Interessentenliste), Verlust mehrerer Bauplätze (für Gebäude + weiteren Außenbereich, bestehender zu klein)

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

6. Nördlich und südlich Kita Pflaumenköpfchen (Winkel)



- + Erweiterung an vorhandenem Standort
- alles Privatbesitz
- südlich zusätzlich landwirtschaftliche Fläche im FNP = Bebauungsplan plus FNP-Änderung nötig
- nördlich: wird für private Stellplätze benötigt

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

7. Nördlich Kindergarten Purzelbaum (Mittelheim)



+ Erweiterung an vorhandenem Standort

- landwirtschaftliche Fläche im FNP = Bebauungsplan plus FNP-Änderung
- Grunderwerb nötig (evtl. nur anteilig, mehrere Eigentümer)
- Konfliktpotenzial mit gegenüberliegendem Gewerbegebiet

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

8. Bolz- und Spielplatz Gottestal (Oestrich) / Fläche nördlich Bürgerzentrum



+ Bolz- und Spielplatz in städtischem Besitz

- Fläche nördlich Bürgerzentrum privat, bislang Ankauf (Eigentümergeinschaft) gescheitert
- Bauleitplanung bei beiden notwendig, bei Bolzplatz zusätzlich FNP-Änderung
- Bolz- und Spielplatz: analoges Konfliktpotential wie Bolz- / Spielplatz Mittelheim zu erwarten

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

9. Sonstige Alternativen

in Erwägung wurden gezogen (und verworfen):

- Erwerb Bestandsimmobilie + Umbau
(1. Markt ist leergefegt, 2. Umbau notwendig)
- Erwerb von Flächen im künftigen MGH (keine Außenbereichsflächen)
- Umnutzung Spielplatz + Ankauf unbebautes Nachbargrundstück Elisabet-Selbert-Straße, Winkel (beides zusammen zu klein)
- Wachendorff-Gelände, Winkel (privat, Festsetzung als Gewerbefläche – Beschluss der SV zum Erhalt bestehender ausgewiesenen Gewerbeflächen vom 02.05.2016)
- Verschiedene unbebaute Grundstücke (z. T. zu klein, privat)

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

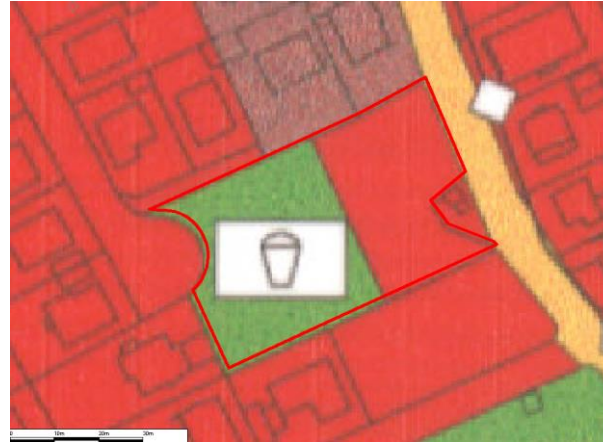
10. Prüfung Erweiterungsmöglichkeiten einer bestehenden KiTa

- Kita Purzelbaum (Mittelheim) – Reserven erschöpft
- Kita St. Elisabeth (Oestrich) – kein Anbau möglich, da Platzmangel – Aufstockung statisch nicht möglich
- Kita Im Pflaumenköpfchen (Winkel) – vorübergehende Einrichtung einer fünften Gruppe
- Kita Rabanus-Maurus (Winkel) - kein Anbau möglich, da Platzmangel – Aufstockung statisch nicht möglich
- Kita Mariae Himmelfahrt (Hallengarten) – eine Räumlichkeit im Keller könnte evtl. in einen Gruppenraum umgewandelt werden – ob Erlaubnis von Jugendamt ist fraglich – nicht zentral
- Kita Zachäus (Mittelheim) – s. Nr. 1: fehlender Außenbereich, Freistellung von zwei Mietwohnungen nötig, Brandschutzanforderungen / hohe Umbaukosten

Welche Möglichkeiten gibt es?

Prüfung der Verwaltung für den Beschlussantrag

11. Rieslingstraße 17 – Bolz- und Spielplatz (Mittelheim)



- + städtischer Besitz
- + wg. Urteil ist der Bolzplatz ohnehin an dieser Stelle zu schließen, daher wurde bereits ein Teil der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- + der vorhandene Spielplatz könnte der Kita zugeordnet werden = Kostenersparnis
- + passende Flächengröße 2 556m² (Hinweis: bei einem Flächenbedarf von 1000 – 1500 m² wäre auch noch ein öffentlicher Spielplatz auf der Fläche möglich)
- Bauleitplanung notwendig (mit SV-Beschluss im April 2019 wäre Mai 2020 bzgl. Rechtskraft erreichbar gewesen)

Weitere Standortvorschläge

Im Rahmen der Diskussion wurden der Verwaltung über 50 Vorschläge zur Prüfung vorgelegt.

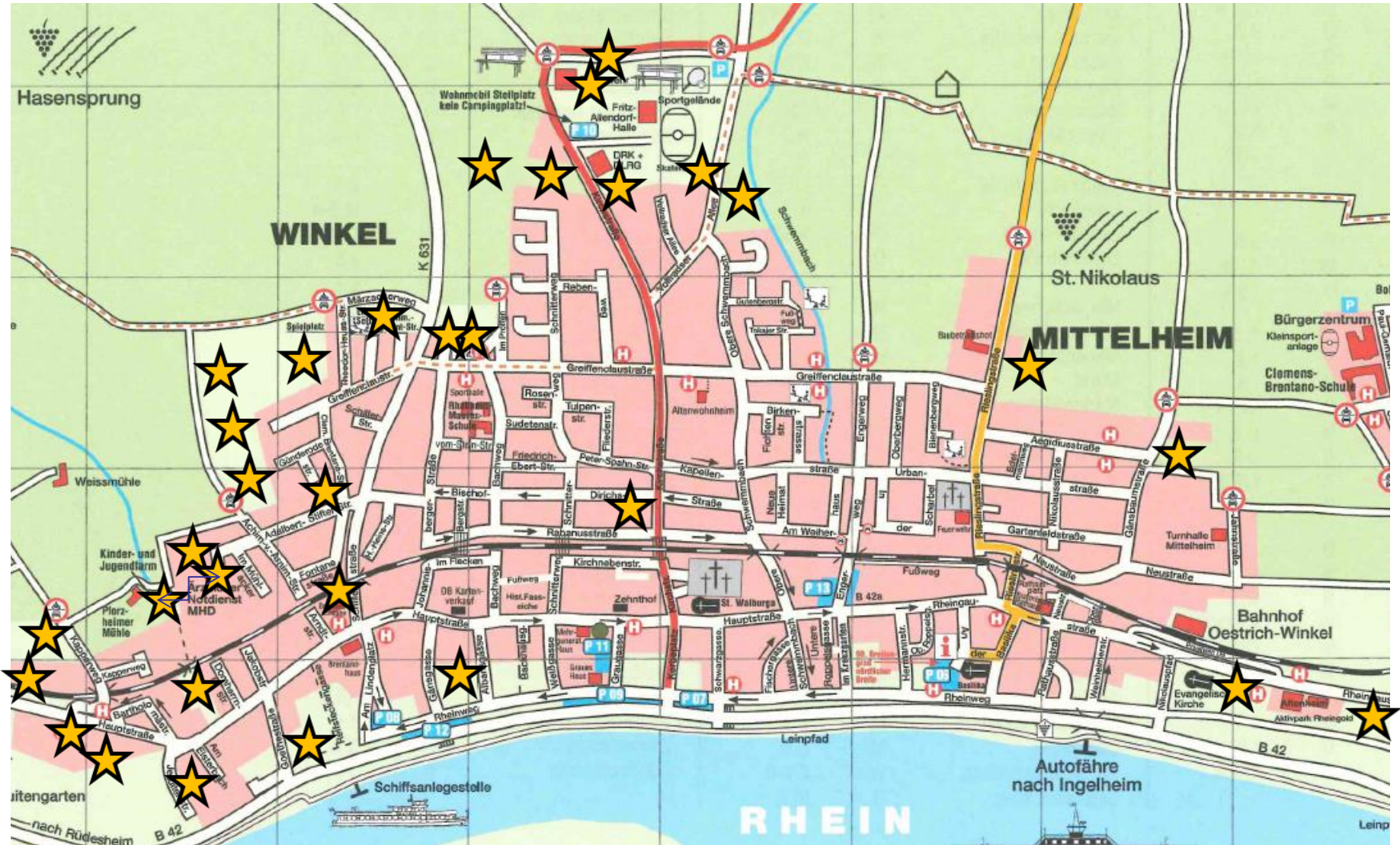
Hierbei gab es Doppelnennungen untereinander und teilweise auch Überschneidungen mit den verwaltungsseits geprüften Alternativen.

Die Vorschläge beziehen sich räumlich auf die drei Ortsteile am Rhein.

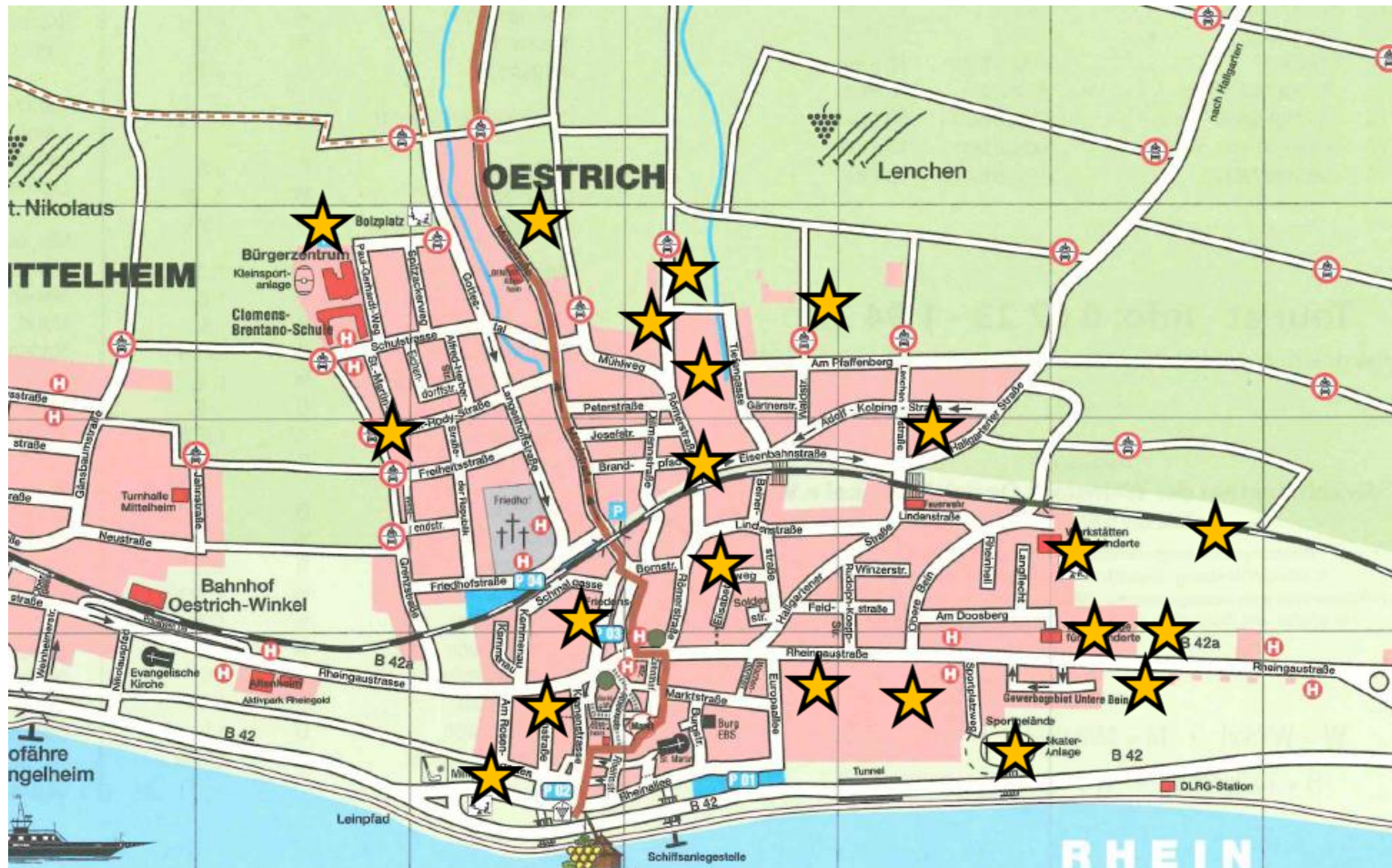
Sie sind auf den folgenden Karten (soweit räumlich verortbar) dargestellt.

Bis auf drei Vorschläge handelt es sich ausschließlich um Privatgrundstücke, bei einem vierten wäre zur Umsetzung zusätzlich ein Privatgrundstück erforderlich.

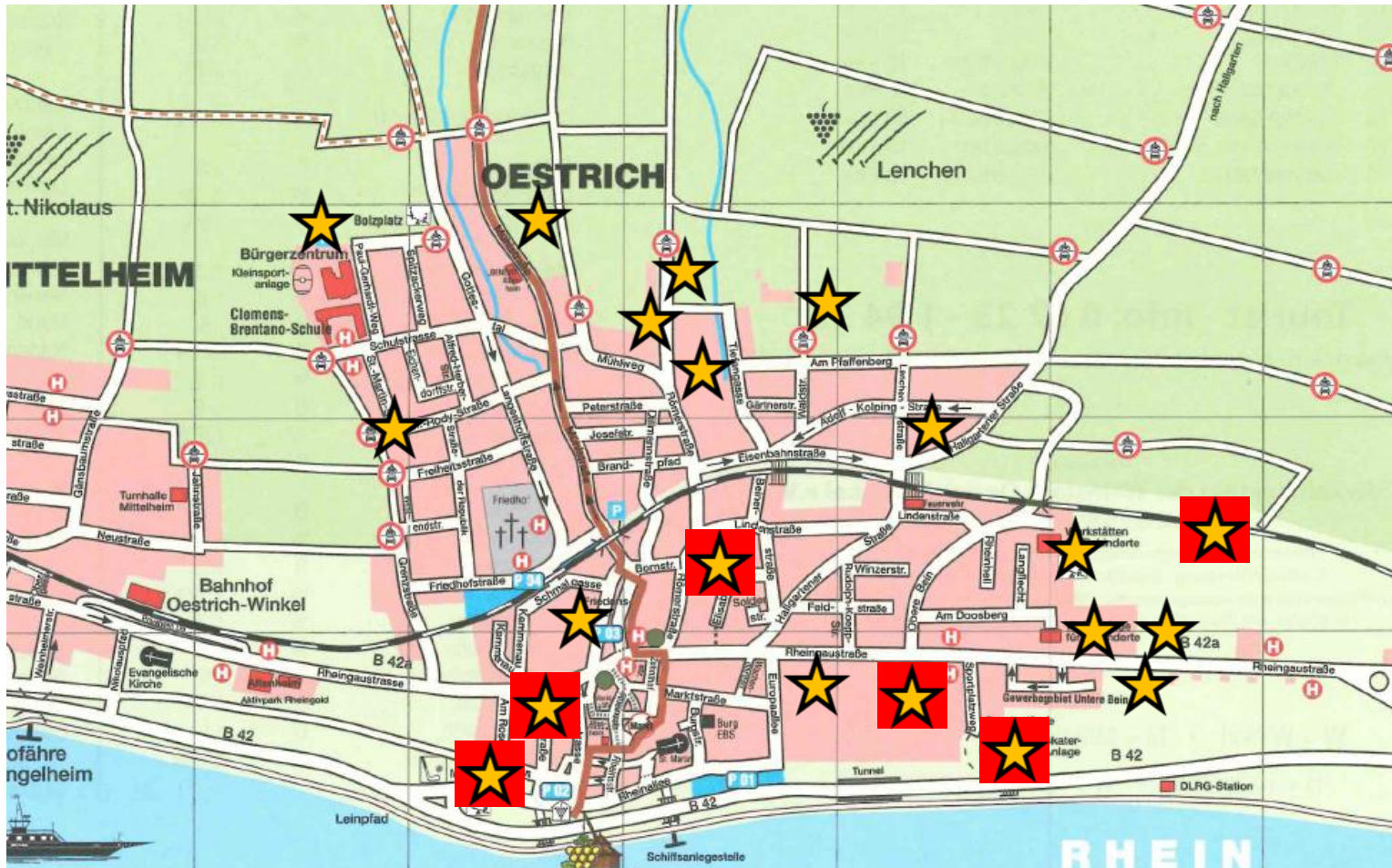
Weitere Standortvorschläge Winkel und Mittelheim



Weitere Standortvorschläge Oestrich

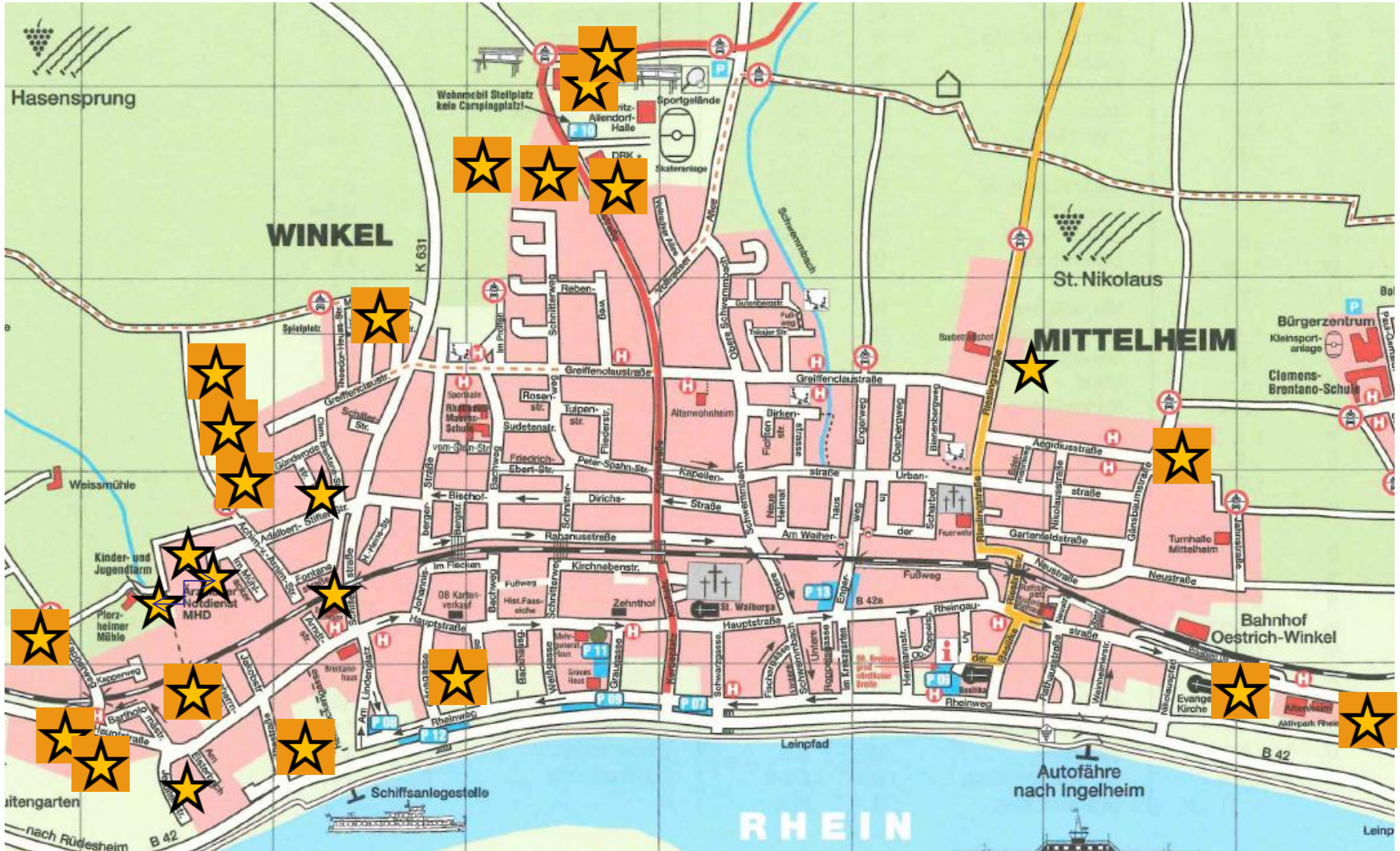


Standortvorschläge mit k.o.-Kriterium Oestrich



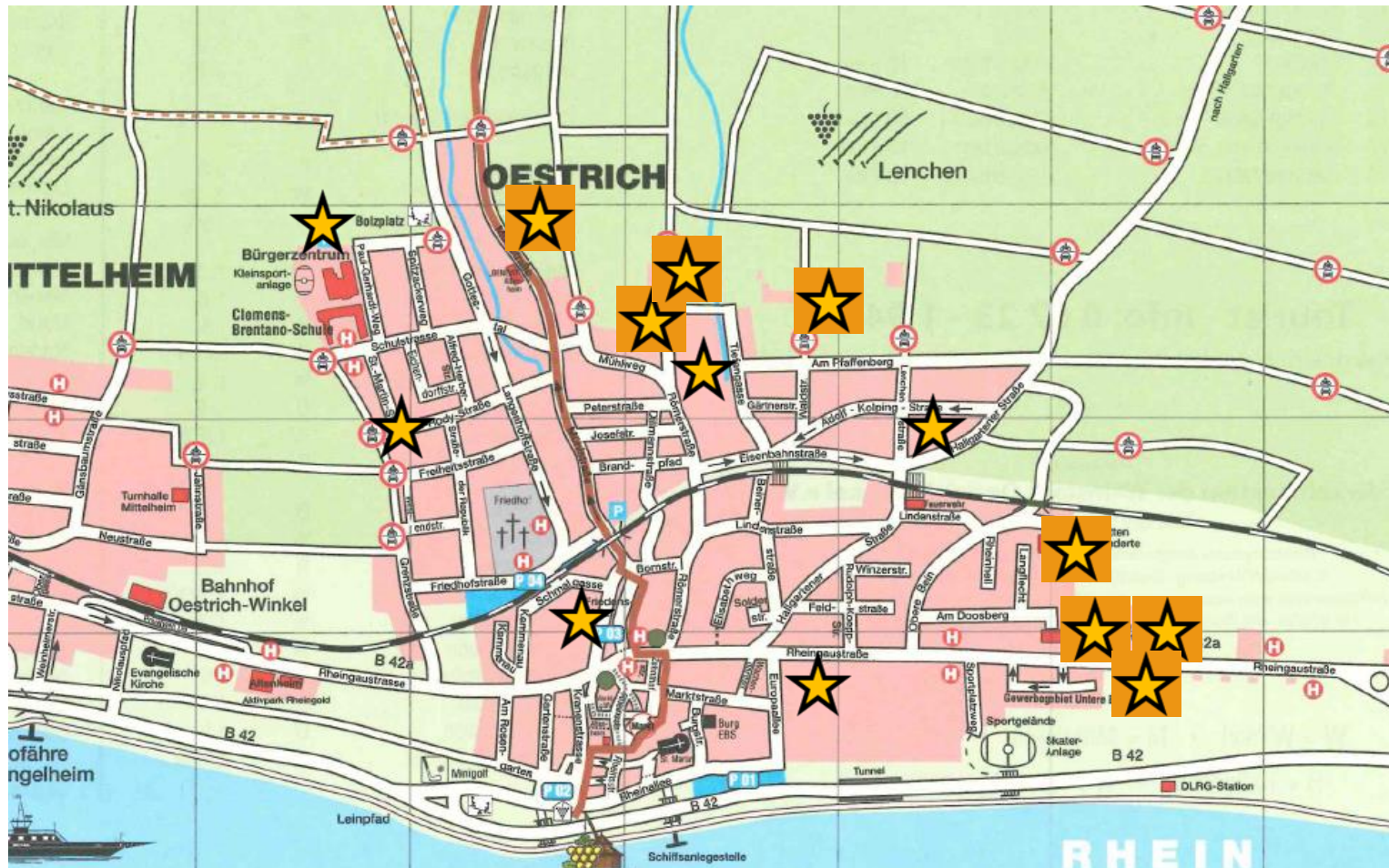
Standortvorschläge Außenbereich oder Bebauungsplanänderung (jeweils auch FNP-Änderung nötig)

Winkel und Mittelheim



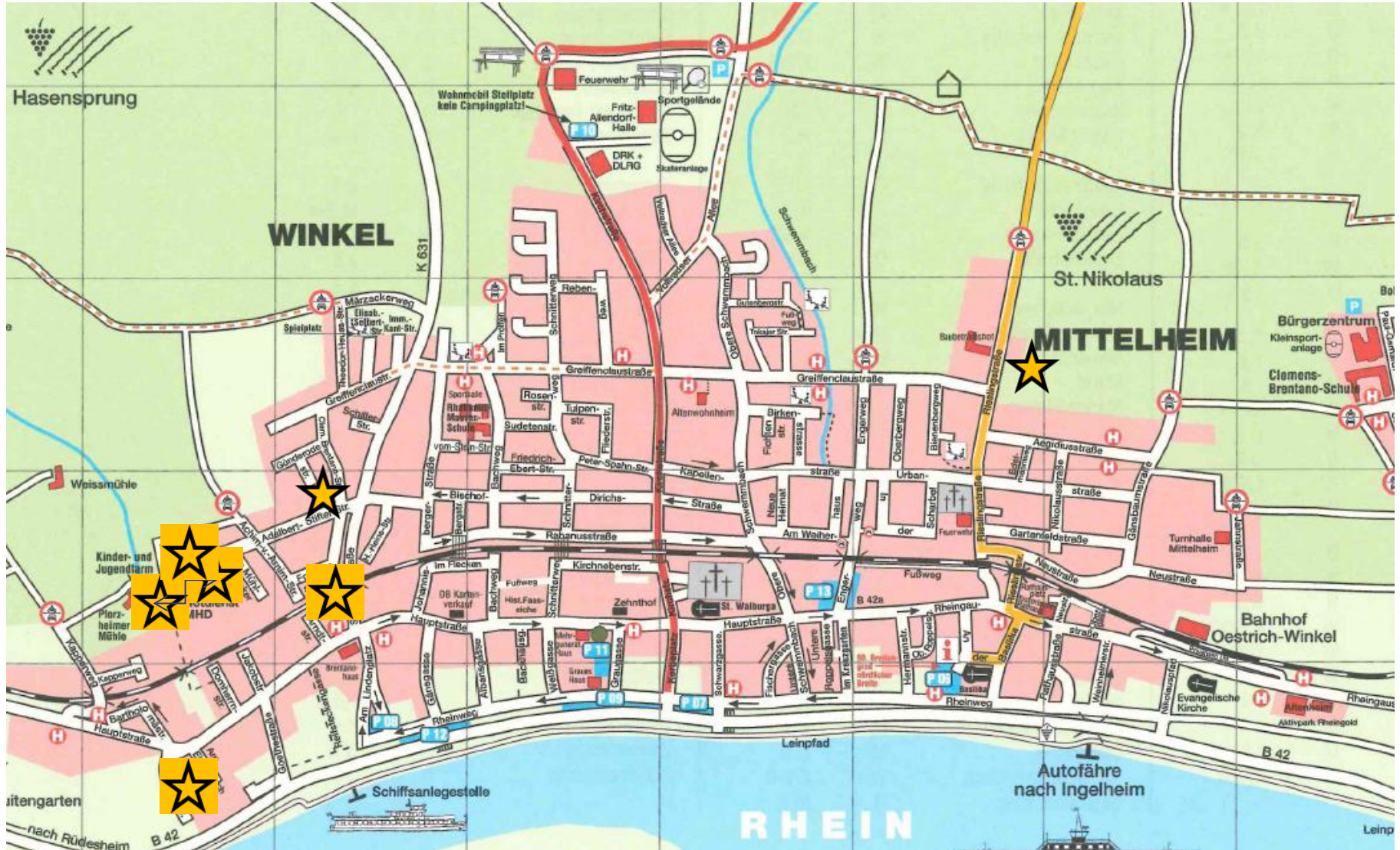
Standortvorschläge Außenbereich oder Bebauungsplanänderung (jeweils ohne passende Darstellung im FNP)

Oestrich

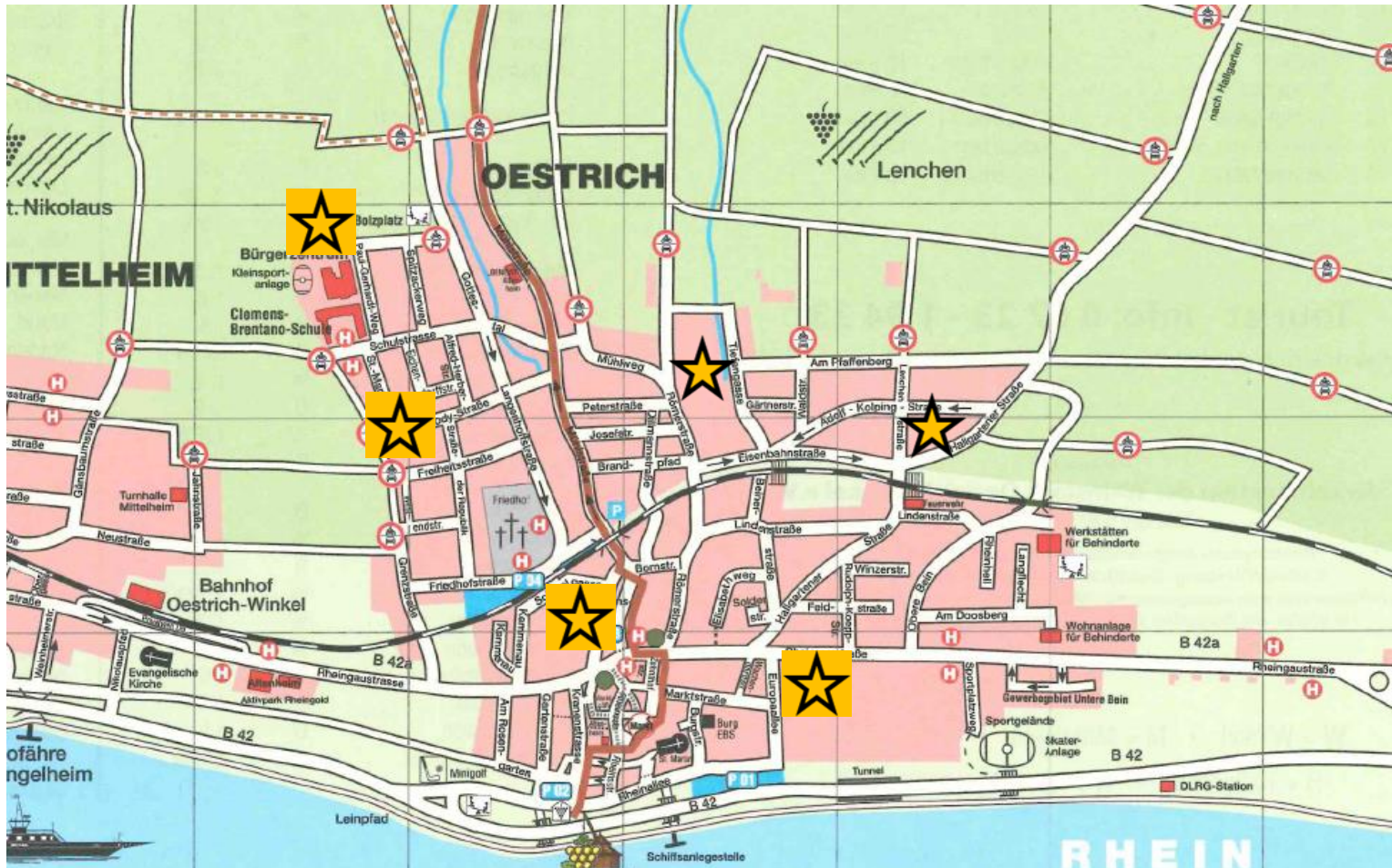


Standortvorschläge Innenbereich, Außenbereich oder Bebauungsplan (jeweils mit passender Darstellung im FNP)

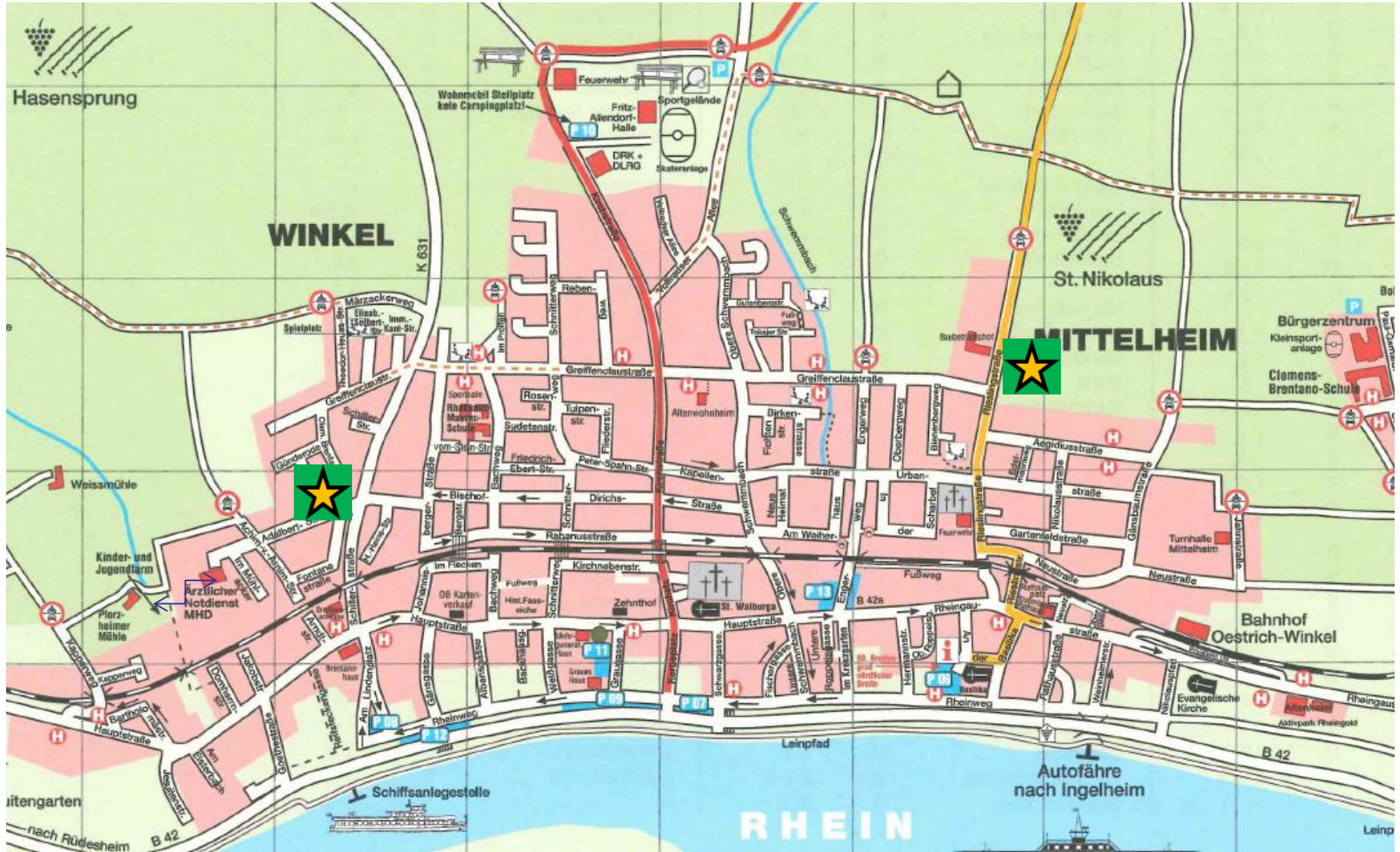
Winkel und Mittelheim



Standortvorschläge Innenbereich, Außenbereich oder Bebauungsplan (jeweils mit passender Darstellung im FNP) Oestrich



Standortvorschläge Stadtbesitz/Privat und/oder passendes Baurecht Winkel und Mittelheim



Standortvorschläge Stadtbesitz/Privat und/oder passendes Baurecht Oestrich



Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau



OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

Beschlussvorlage

Nr: 2019/8

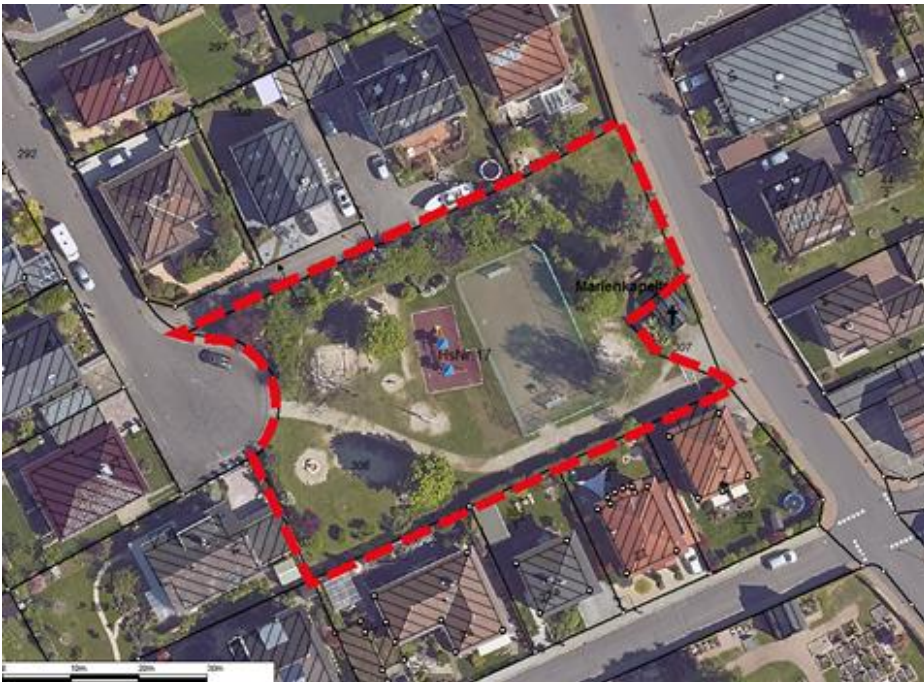
Aktenzeichen	610-20/96
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich 6 Bauen
Vorlagenerstellung	Ruth Schreiner

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	14.01.2019
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Mittelheim	30.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	04.02.2019
Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales und Kultur	20.02.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2019
Haupt- und Finanzausschuss	09.05.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2019

Aufstellungsbeschluss gem. § 1 Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 96 "Kindertagesstätte Rieslingstraße 17", Ortsteil Mittelheim

Beschlussvorschlag

1. Für das Grundstück Gemarkung Mittelheim, Flur 17 Flurstück 306 wird der Bebauungsplan Nr. 96 „Kindertagesstätte Rieslingstraße 17“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt, vgl. Kartenauszug: Geltungsbereich = gestrichelte Linie.



2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Sachverhalt

Es besteht ein dringender Bedarf (vgl. entsprechende Beschlussvorlage 2019/9).

Derzeit befindet sich auf diesem Gelände ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz.

Eine Umsetzung an dieser Stelle hat den Vorteil, dass das Grundstück sich bereits in städtischem Besitz befindet und über die Schaffung von Baurecht entsprechend nutzbar gemacht werden kann.

Der Maßnahme entgegenstehendes Planungsrecht aus den bestehenden Bebauungsplänen wird damit ersetzt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt:
§ 13 Abs. 1:

1. es handelt sich um eine Nachverdichtung,
2. die Fläche liegt mit 2546 m² Geltungsbereich (und damit einer noch festzusetzenden Grundfläche, die rechnerisch nicht größer als diese sein kann) unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche,
3. eine zeitliche, sachliche und räumliche Kumulation bei einem Wert unter 20.000 m² Grundfläche ist nicht gegeben.

Erläuterung zu 3.: Bei den Baugebieten „Scharbel“ und „Auf der Fuchshöhl“ handelt es sich erstens nicht um Bebauungspläne der Innenentwicklung, so dass sie in die Berechnung nicht einfließen und zweitens läge die Grundfläche dann immer noch unter dem Schwellenwert (Fuchshöhl, Grundfläche nach GRZ: 5153 m²; Scharbel, Geltungsbereich: 8525 m² die noch festzulegende Grundfläche kann diesen Wert rechnerisch nicht übersteigen, daher Summe: 5153 m² + 8525 m² + 2546 m² = 16.224 m² < 20.000 m².

Er entspricht mit der Verwirklichung eines sozialen Infrastrukturvorhabens auch einer Zielstellung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Aktuelles Plangsrecht:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006



Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche teilweise als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann nach § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bestehende Bebauungspläne:

Der Bereich ist gekennzeichnet durch die Überlagerung mehrerer Bebauungspläne, wobei jeweils der jüngere den „alten“ rechtlich überdeckt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten von ca. 20.000 € stehen bei Ktr. 511102 Städtebauliche Rahmenpläne zur Verfügung.

Anlage(n)

Oestrich – Winkel, 08.01.2019

Dezernatsleiter



Beschlussvorlage

Nr: 2019/9

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Bereich 1.2 Jugend, Sport, Soziales
Vorlagenerstellung	Stefanie Nikolai-Jagiela

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	14.01.2019
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Mittelheim	30.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	04.02.2019
Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales und Kultur	20.02.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2019
Haupt- und Finanzausschuss	09.05.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2019

Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte in der Rieslingstraße 17, Mittelheim

Beschlussvorschlag

Auf dem Gelände – Gemarkung Mittelheim - Flur 17 – Flurstück 306 - wird für die Betreuung von Kindern im Alter von 1-6 Jahren eine neue viergruppige Kindertagesstätte gebaut.

Sachverhalt

Im Kindertagesstättenentwicklungsplan des Rheingau-Taunus-Kreises 2018/2019 erlangt Oestrich-Winkel eine Betreuungsquote für Kinder von 3-6 Jahren von 84,6%.

Hier ist die Umstrukturierung der Kita Purzelbaum, bei der weitere 34 Plätze entstehen, noch nicht berücksichtigt.

Inklusive dieser Plätze wird eine Betreuungsquote von ca. 95% erreicht.

Die Betreuungsquote im Krippenbereich liegt bei derzeit 59%.

Alle Kindertagesstätten sind voll ausgelastet.

Der Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen steigt stetig, da die Geburtenzahlen zunehmen und Oestrich-Winkel in den letzten zwei Jahren viele Zuzüge von jungen Familien mit Kindern zu verzeichnen hat.

Das Einwohnermeldeamt hat eine Erhebung vorgenommen:
Zuzüge im Zeitraum 01.01.2017 bis 19.11.2018
79 Kinder - geboren im Zeitraum 01.01.2012 – 19.11.2018

Gerade auch im Hinblick auf geplante Neubaugebiete sollten weitere Betreuungsplätze geschaffen werden, um einen Engpass zu vermeiden.

Schon jetzt ist erkennbar, dass nicht allen Kindern von 1-6 Jahren einen rechtlich zustehenden Betreuungsplatz angeboten werden kann, wenn 54 Wohneinheiten im neuen Baugebiet „Auf der Fuchshöhl“ und weitere neun Wohneinheiten „In der Scharbel“ entstehen werden.

Auf dem Gelände - Gemarkung Mittelheim - Flur 17 – Flurstück 306 - befindet sich derzeit ein Bolzplatz mit einem angrenzenden Kinderspielplatz.

Auf dem Bolzplatz soll eine neue viergruppige Kindertagesstätte entstehen, in der Kinder von 1-6 Jahren betreut werden.

Der bereits bestehende Kinderspielplatz kann weitestgehend als Außengelände der neuen Kindertagesstätte übernommen werden, was Kosten spart.

Entsprechend der Beschlussvorlage 2019/8 wird zur Baurechtsschaffung ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Kindertagesstätte wird in städtischer Trägerschaft geführt.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten ca. 1,6 Mio. €.

Gemäß der Förderrichtlinie 5.1.1. des Investitionsprogramms Kinderbetreuungsfinanzierung 2017 – 2020 besteht die Möglichkeit 160.000 € Fördergelder pro Gruppe zu erhalten – gesamt: 640.000 €. Ca. 1 Mio. € sind durch die Stadt zu finanzieren.

Jährliche laufende Betriebskosten – ca. 800.000 €

Abzüglich der voraussichtlichen Elternbeiträge von ca. 100.000 € und der zu erwartenden Landesförderung von ca. 100.000 € bleibt ein städtischer Anteil von ca. 600.000 €.

Anlage(n)

Oestrich – Winkel, 08.01.2019

Dezernatsleiter

Fraktion SPD in der Stadtverordnetenversammlung

Antrag Nr. 2019/31

Fraktionsvorsitz	
------------------	--

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales und Kultur	20.02.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2019
Haupt- und Finanzausschuss	09.05.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2019

Antrag SPD-Fraktion zu BV 2019/8 und 2019/9: Verfahrensweise Kindertagesstättenneubau

Antragstext

Die Stadtverordneten begrüßen grundsätzlich die Schaffung von zusätzlichen Kinderbetreuungskapazitäten, sehen nach bisherigen Informationen aber die Notwendigkeit vorrangig in den Stadtteilen Winkel und Oestrich, um verwaltungsseitig prognostizierten Engpässen in naher Zukunft vorzubeugen. Vor einer abschließenden Beschlussfassung werden Magistrat und Verwaltung gebeten, folgende Aufträge abzuarbeiten und den Stadtverordneten bis zu den Ausschussberatungen vorzulegen:

1. Den Stadtverordneten sind als Beratungsgrundlage und aus Gründen einer transparenten Entscheidung die Ergebnisse der verschiedenen Standortprüfungen für eine neue Kita und Darlegung des Für und Wider vorzulegen.
2. Den Stadtverordneten ist der Kindertagesstätten-Entwicklungsplan des Rheingau-Taunus-Kreises nebst der Einschätzung des Familienbüros / der Verwaltung dazu als Beratungsgrundlage vorzulegen. Insbesondere soll dargelegt werden, wie sich die Platzbedarfssituation in den einzelnen Stadtteilen auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Geburts-, Zuzugs- und Wegzugszahlen von Kindern im Krippen- und Kindergartenalter darstellt.
3. Der Magistrat möge weitere Standortalternativen für den notwendigen Ausbau der Kinderbetreuung entwickeln und auf ihre Eignung bzw. Machbarkeit prüfen, wobei auch Anmietung und Ankauf von Grundstücken nicht ausgeschlossen werden sollen – aufgrund der Bedarfssituation vorzugsweise in den Stadtteilen Oestrich oder Winkel. Dabei ist besonders auf eine sichere Verkehrsführung und ausreichende Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter/innen und Eltern zu achten.
4. Der Magistrat möge prüfen, ob unabhängig vom Standort einer neuen Kindertagesstätte eine Verbindung mit der Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten zur öffentlichen Nutzung (z.B. für Vereine) möglich ist und welche Kapazitäten und Kosten damit verbunden sind.
5. Der Magistrat wird gebeten, den vorhandenen Spielplatz in der Rieslingstraße besser auszuleuchten.

Begründung

Aus der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2019

Finanzielle Auswirkungen

Oestrich-Winkel, 11.02.2019

Fraktionsvorsitz

Fraktion CDU/FDP in der Stadtverordnetenversammlung

Antrag Nr. 2019/32

Fraktionsvorsitz	
------------------	--

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales und Kultur	20.02.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2019
Haupt- und Finanzausschuss	09.05.2019
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2019

Antrag CDU-/FDP-Fraktion zu BV 2019/8 und 2019/9: Verfahrensweise Kindertagesstättenneubau

Antragstext

Die Stadtverordnetenversammlung ist der Verwaltung für die Organisation rund um die Kindergärten im Stadtgebiet sehr dankbar. In den vergangenen Jahren ist es stets möglich gewesen allen Kindern einen Platz in einer Betreuungseinrichtung anzubieten. Gleichzeitig werden die frühzeitigen Überlegungen der Verwaltung zur Versorgungssicherheit der Kinder begrüßt.

Der Antrag wird zur weiteren Beratung in alle öffentlich tagenden Ausschüsse, in die jeweilige Zuständigkeit verwiesen. Eine Bürgerversammlung zu diesem Thema, die den aktiven Meinungsaustausch mit der Bevölkerung ermöglicht wird helfen ein transparentes Verfahren zu ermöglichen. Hierzu sind Zahlen über die augenblickliche Auslastung, Prognosen über Zu- und Wegzüge bereitzustellen. In die Prüfung ist auch eine Erweiterung eines vorhandenen Kindergartens oder ein Erwerb oder eine Anmietung eines geeigneten vorhandenen Gebäudes einzubeziehen.

Bereits im Vorfeld wird der Bevölkerung über die städtische Homepage die Möglichkeit zur Einbringung eigener Anregungen gegeben.

Begründung

Aus der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2019

Finanzielle Auswirkungen

Oestrich-Winkel, 11.02.2019

Fraktionsvorsitz