

Amt f. Jugend, Schule u. Sport  
2599/VII

**Gremium:** Jugendhilfeausschuss  
**Sitzung am:** 25.9.2019

öffentlich

**Nutzung des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses als Jugendzentrum in Kaldauen  
Hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 11.4.2019**

**Sachverhalt:**

Mit Antrag vom 11.4.2019 bittet die SPD-Fraktion die Verwaltung zu prüfen, ob das frei-werdende Feuerwehrgerätehaus in Kaldauen für die Zwecke eines Jugendzentrums genutzt werden kann.

Die Bauverwaltung hat den Antrag in Bezug auf die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Belange geprüft und eine Vorab-Einschätzung im Hinblick auf die vorhandene Substanz getroffen.

Planungsrechtliche Prüfung

Der Standort Hauptstraße 89 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68, 2. vereinfachte Änderung vom 29.9.1972. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich „Fläche für Gemeinbedarf“ fest mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Der FNP stellt den Bereich ebenso als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Bei der geplanten Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses würde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Gem. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter verschiedenen Voraussetzungen zwar grundsätzlich Befreiungen erteilt werden. Die Befreiungsvoraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor. Dies hat zur Folge, dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre. Bei einer Änderung des Bebauungsplans würden in Bezug auf die geplante Nutzung alle relevanten Planungsparameter untersucht, insbesondere die Auswirkungen auf die Umgebung in Abhängigkeit vom jeweiligen Schutzstatus der angrenzenden Gebietskategorie (Reines oder Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet etc.), verkehrliche Belange und die auf die geplante Nutzung einwirkenden Aspekte.

Bauordnungsrechtliche Prüfung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht stellt sich die geplante Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses problematisch dar. Neben dem Thema Lärm im Innen- und Außenraum (emittierender und imitierender Lärm) ist die Frage der notwendigen Stellplätze zu thematisieren sowie die konstruktive Beschaffenheit zu prüfen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Beschaffenheit des Gebäudes nicht den aktuellen Anforderungen entspricht, daher hätte ein Antrag auf Nutzungsänderung keine Aussicht auf Erfolg.

Bausubstanz des vorhandenen Gebäudes

Das alte Feuerwehrhaus wurde als solches konzipiert und gebaut. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen an aktuelle gesetzliche Erfordernisse des Brandschutzes, des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes nicht. Eine Ertüchtigung der vorhandenen Konstruktion wird nach überschläglicher Betrachtung kaum für möglich gehalten. Ein Abriss des Gebäudes und ein

Neubau an derselben Stelle ist grundsätzlich denkbar.

### Nutzung des Grundstücks

Die Grundstücksfläche des alten Feuerwehrhauses würde nach Ersteinschätzung des Baudezernates nicht genügend Raum bieten, um eine adäquate Nutzung eines Neubaus als Jugendzentrum zu ermöglichen. Außer den erforderlichen Räumen müssten angemessen große Außenflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der kompakten städtebaulichen Bezüge würde die Nutzung voraussichtlich auch immissionsschutzrechtlich dergestalt eingeschränkt, dass eine Nutzung als Jugendzentrum nicht in sinnvoller Weise stattfinden könnte.

Jenseits der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bewertung ist der Standort auch aus Sicht des Jugendamtes für die Nutzung eines Jugendzentrums kritisch zu sehen. Das Grundstück ist relativ klein und eine Freifläche nicht vorhanden. Die notwendigen Räumlichkeiten (u.a. ausreichend großer Gruppenraum, Sanitäreinrichtungen, Küche, Funktionsräume für verschiedenen Angebote), die eine Jugendeinrichtung benötigt, müssten über mehrere Etagen angeordnet werden. Dies bedingt dann wiederum Flächenverbrauch für den zweiten Rettungsweg. Ein begrünter Außenbereich für Freizeitaktivitäten wäre nicht herstellbar.

Bewusst ist im Jahre 2016 für Kaldauen im Rahmen des Konzepts „Haus der Begegnung für Jung und Alt“ oberhalb des neuen Feuerwehrgerätehauses ein Standort ausgewählt worden, an dem über mehrere Bauabschnitte die Bereiche Kinderbetreuung, Jugendarbeit und Seniorenarbeit konzentriert werden sollen. Der erste Bauabschnitt mit der Errichtung einer Kindertagesstätte wird Ende des Jahres vollendet sein. In der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 12.9.2016 verständigte man sich fraktionsübergreifend darauf, das Gesamtprojekt in Teilschritten und im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten zu realisieren. Unabhängig vom Zeitpunkt der Umsetzung ist damit aber die Standortfrage für ein Jugendzentrum bereits damals mit Zustimmung aller Fraktionen getroffen worden.

Auch in der Sitzung des Ältestenrates vom 10.4.2019, in der unter anderem über den Umfang zukünftiger Investitionsprojekte und deren Auswirkungen auf die zukünftigen Haushalte diskutiert wurde, ist über das konkrete Projekt in Kaldauen gesprochen worden. Man war sich im Ältestenrat darüber einig, dass von den bisher in den Haushaltsplanungen noch nicht berücksichtigten Investitionen zunächst diejenigen Priorität genießen, die im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Aussicht auf Förderung durch das Land haben und dann anschließend weitere Projekte im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten angegangen werden sollen.

Aus Sicht der Jugendamtsverwaltung ist der Standort zusammen mit dem Feuerwehrgerätehaus, der Kindertagesstätte und den vorhandenen Freianlagen nach wie vor derjenige, der bestmöglich innerhalb des Stadtteils für die genannten Zwecke geeignet ist.

Dem Jugendhilfeausschuss zur Kenntnis.

Siegburg, 5.9.2019