Standortsuche Kindergarten / Kinderkrippe

STADT VIERNHEIM

19.03.20195

Dok.:K:\DOK\9_BAUWESEN\1_STÄDTEBAUL STELLUNGNAHMEN\5_INTERNE ANFRAGEN\ERHOLUNGSGEBIET OST\N-151027_KITA.DOC

DZ.: Wagner/ Stand Mrz 2019 AZ.: 61.91

Stadtplanerische Einschätzung

Für einen neuen städtischen Kindergarten / eine neue Kinderkrippe wird ein Standort im Stadtgebiet gesucht. Benötigt werden etwa 2.000 qm Fläche. Es sind nur Standorte aufgeführt, die diese Flächengröße aufweisen. Entsprechend der Standorteigenschaften sind die einzelnen Flächen nach ihrer Priorität aufgeführt. Entscheidend für eine positive Bewertung sind hierbei die Eigenschaften: Einbindung in die Stadt (Erreichbarkeit), Erschließung, Nutzungsverträglichkeit, räumliche Abdeckung, Flächenverfügbarkeit und Baurechtsschaffung.

Mögliche Standorte in Viernheim nach stadtplanerischer Priorität:

1. Grundstück Gelände TSV (Hartplatz Anschluss Rudolf-Harbig-Halle):

Kriterien		Bewertung
Flächenverfügbarkeit	Grundstückseigentümer ist die Kirche, das Grundstück ist in Erbpacht an die Stadt Viernheim vergeben, Verfügbarkeit gegeben (Vorabstimmung)	+
Baurecht	Baulücke im Innenbereich, Bauaufsicht sieht auf Nachfrage (Email 27.10.2015 und 2019) für beide Standorte eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich	+

Erschließung	Grundstück erschlossen	+
Eignung Grundstück	Grundstücksgröße ausreichend/ Orientierung nach Süden möglich	+
Umgebung/ angrenzende Nutzungen	Nutzungsverträglichkeit mit der Nachbarschaft Wohngebiet und Sportverein, klare Rechtslage, Standort in zweiter Reihe in Bereich mit eingeschränktem Sportbetrieb angedacht Synergien mit Sportanlagen mgl. thematische Ausrichtung „Sportkindergarten“	+
räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebietes	Sehr gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets	+
Lage/ Erreichbarkeit	Sehr gute Erschließung und Einbindung in die Stadt, leichte Erreichbarkeit für individuellen Hol- und Bringverkehr über Lorscher Straße, selbstständige fußläufige Erreichbarkeit für Kinder im Kindergartenalter aufgrund der Lage im Wohngebiet gegeben Anbindung ÖPNV gegeben	+
Fazit: Sehr guter Standort, Konzentration von Nutzungen für Gemeinbedarf, kein Aufwand der Baurechtsschaffung,		

2. <u>Grundstück TiB-Gelände:</u>

Kriterien		**Bewertung**
Flächenverfügbarkeit	Grundstückseigentümer sind die Stadtwerke, einfache Verfügbarkeit	+
Baurecht	Bauaufsicht sieht auf Nachfrage (Email 27.10.2015) eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich	+
Erschließung	Grundstück erschlossen Planungen der Stadtwerke für Hauptsammler tangieren Grundstück	+ -
Eignung Grundstück	Grundstücksgröße ausreichend/ Orientierung nach Süden, Freiflächen nach Norden	+
Umgebung/ angrenzende Nutzungen	Nutzungsverträglichkeit mit der Nachbarschaft TiB ist gegeben Synergien in der Nutzung (z.B. Freiflächen mgl.), Aufgrund der absehbar nicht mehr nutzbaren Waggons gibt es derzeit vielfältige Zukunftsüberlegungen der am TiB beheimateten Vereine und städtischen	+ -

	Abteilungen. Auch zur Nachfrage des Landkreises zu einem Grundschulstandort besteht ein Zusammenhang. Es sind langwierige Abstimmungsnotwendigkeiten zu erwarten, die eine schnelle Umsetzung eines Kita-Neubaus verhindern.nördlich und östlich angrenzendes Gewerbegebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) und Friedrich-Ebert-Straße (Hohe Verkehrsbelastung) planerisch zu berücksichtigen	
räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebietes	Sehr gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets	+
Lage/ Erreichbarkeit	Sehr gute Erschließung und Einbindung in die Stadt, leichte Erreichbarkeit allgemein, einschränkend selbstständige fußläufige Erreichbarkeit für Kinder im Kindergartenalter aufgrund der Lage an der Friedrich-Ebert-Straße (Haupterschließung) nicht gegeben Anbindung ÖPNV gegeben	+
Fazit: *Sehr guter Standort, kein Aufwand der Baurechtsschaffung, Nutzung kann Intention des Grünzugsentlang der Friedrich-Ebert-Straße berücksichtigen. Konzentration von Nutzungen für Gemeinbedarf möglich. Aufgrund der absehbar nicht mehr nutzbaren Waggons gibt es derzeit vielfältige Zukunftsüberlegungen der am TiB beheimateten Vereine und städtischen Abteilungen. Auch zur Nachfrage des Landkreises zu einem Grundschulstandort besteht ein Zusammenhang. Es sind langwierige Abstimmungsnotwendigkeiten zu erwarten, die eine schnelle Umsetzung eines Kita-Neubaus verhindern.*		

3. <u>Fläche südlich des neuen Friedhofs</u>

Kriterien		Bewertung
Flächenverfügbarkeit	Stadteigenes Grundstück, sofortige Verfügbarkeit	+
Baurecht	Bebauungsplan Nr. 287, Festsetzung: Sondergebiet „Friedhofnahes Gewerbe“, Änderung des Bebauungsplanes wäre notwendig – beschleunigtes Verfahren	-
Erschließung	Grundstück erschlossen	+
Eignung Grundstück	Grundstücksgröße ausreichend/ Orientierung nach Süden möglich	+
Umgebung/ angrenzende Nutzungen	Nähe zum Wald als besondere Standorteigenschaft, Themenangebot „Waldkita“ mgl.	+ -

	Zwischen Friedhof und Wohnbebauung	
räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebietes	mittlere Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets, Entfernung zur Kita Kirschenstraße (100 Plätze) ca. 250 m	-
Lage/ Erreichbarkeit	Erschließung für Hol- und Bringedienste durch Stadtrandlage nur über eine Andienung, schlechtere Einbindung und Erreichbarkeit, selbstständige fußläufige Erreichbarkeit für Kinder im Kindergartenalter aufgrund der Lage zum Wohngebiet gegeben Anbindung ÖPNV gegeben	
Fazit: Guter Standort, mittlerer Aufwand der Baurechtsschaffung, Im Zusammenhang mit Nordweststadt II untersucht, es wird empfohlen die Flächen in diese Entwicklung einzubinden.		

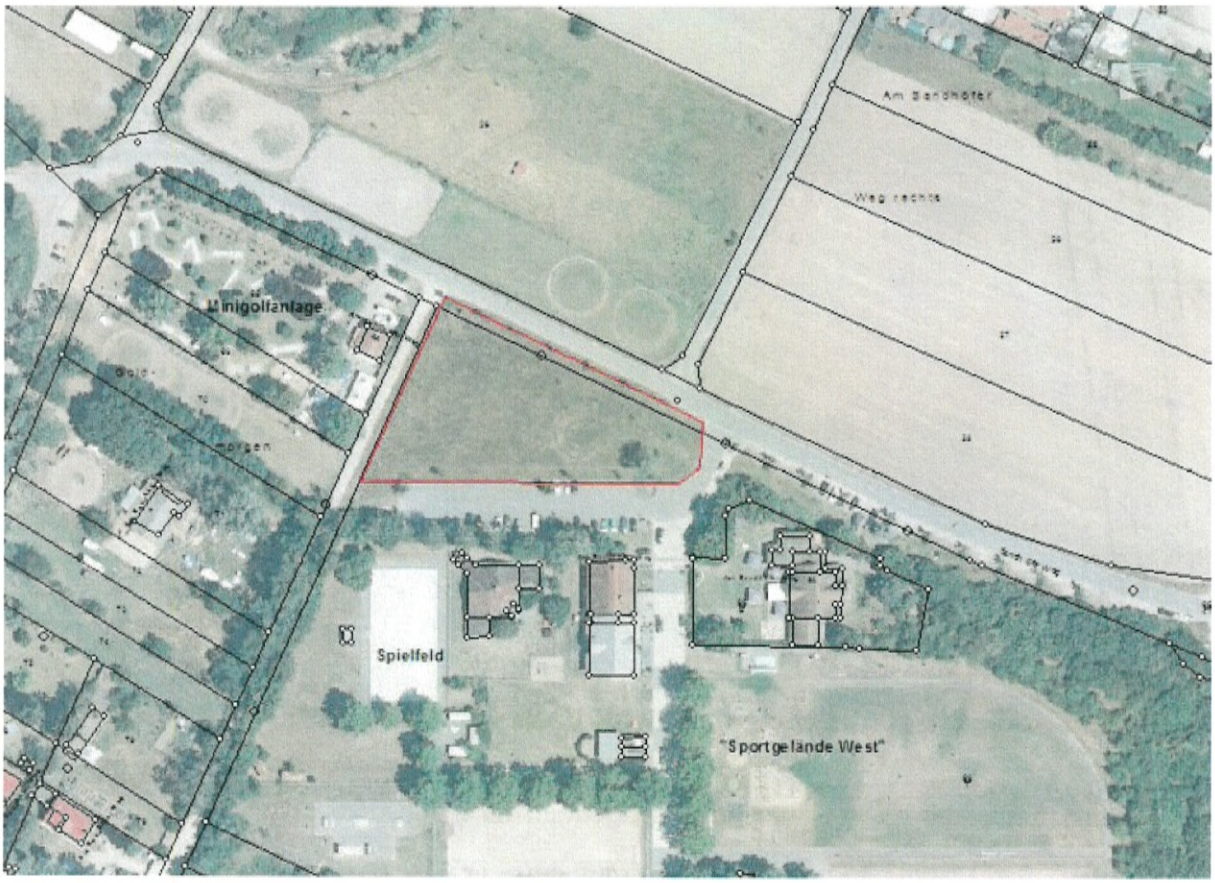
4. Fläche ehem. Sägewerk Brechtel Industriestraße

Kriterien		Bewertung
Flächenverfügbarkeit	Grundstück im Eigentum der Stadtwerke, der Eigentümer ist bisher in die Überlegungen nicht einbezogen	+
Baurecht	Bebauungsplan Nr. 233, Festsetzung: Gewerbegebiet 2 ohne Einschränkungen durch Flächenbezogene Schalleistungspegel, soziale Zwecke sind ausnahmsweise über eine Befreiung zulässig	+/-
Erschließung	Grundstück erschlossen	+
Eignung Grundstück	Grundstücksgröße ausreichend/ Orientierung nach Süden möglich	+
Umgebung/ angrenzende Nutzungen	Lage mitten im Gewerbegebiet, Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen durch den Bauhof, Steinmetz, Lagerung von Baumaterial nur zum Bürogebäude der Stadtwerke gegeben	-
räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebietes	gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets	+

Lage/ Erreichbarkeit	gute Erschließung und Einbindung in die Stadt, leichte Erreichbarkeit für individuellen Hol- und Bringverkehr, einschränkend selbstständige fußläufige Erreichbarkeit für Kinder im Kindergartenalter aufgrund der Lage an der Industriestraße (Haupterschließung GE) nicht gegeben Anbindung ÖPNV gegeben	+/-

Fazit:
Standort ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht zu befürworten, auch im Hinblick auf die noch gewünschte gewerbliche Entwicklung des Rübelmangeländes.
Der Eigentümer ist bisher in die Überlegungen nicht einbezogen und hat für die Nutzung auch im Zusammenhang mit der Zukunft seines eigenen Bürogebäudes und des Gesamtstandortes Stadtwerke andere Planungen. Es ist nicht zu erwarten, dass diese unterschiedlichen Planungen kurzfristig zusammenführbar sind.

5. Grundstück Sportgebiet West



Kriterien		Bewertung
Flächenverfügbarkeit	Städtisches Eigentum	+
Baurecht	B-Plan 284 Sport und Erholungsgebiet West, Festlegung „Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz" – Änderung Bebauungsplan erforderlich, Zulässigkeit fraglich	-
Erschließung	Grundstück erschlossen	+
Eignung Grundstück	Grundstücksgröße knapp/ Orientierung nach Süden möglich	-/+
Umgebung/ angrenzende Nutzungen	Nähe zum Sportgelände und Wald als besondere Standorteigenschaft Im Trassenkorridor der der Planfeststellung Ultranet, Entfernung zur bestehenden Hochspannungsfreileitung	+ -

	ca. 120m – LEP schließt neben Wohnen auch empfindliche Nutzungen, Schule, Kita innerhalb der Abstandsfläche aus	
räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebietes	Lage Außerhalb, thematisch Ergänzendes Angebot mgl.	-
Lage/ Erreichbarkeit	Fußläufig kaum erreichbar, individueller Andienverkehre gut abzuwickeln, Anbindung ÖPNV schlecht	-
Fazit: Die Realisierung in der Nähe der Hochspannungsleitung ist nicht zu befürworten.		

6. Flächen östlich der Eisporthalle/ 2. Reihe Walter-Gropius-Allee

Kriterien		Bewertung
Flächenverfügbarkeit	Grundstück im Eigentum der Stadtwerke, sofortige Verfügbarkeit	+
Baurecht	Beurteilung des Vorhabens je nach Lage nach § 34 BauGB, weiter östlich Außenbereich Aufstellung B-Plan erforderlich – normales Verfahren	+/-
Erschließung	Grundstück erschlossen	+
Eignung Grundstück	Grundstücksgröße ausreichend/ Orientierung nach Norden erforderlich	+/-
Umgebung/ angrenzende Nutzungen	Wohnen im Norden, Büronutzung, Hotel - Nutzung wäre zulässig aber die Lärmwerte sind in diesem Bereich auf Gewerbeflächenniveau einzuschätzen. In Richtung Walter-Gropius-Allee sinken die Werte auf Mischgebietsniveau. Ein Gutachten wäre in jedem Fall notwendig	-
räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebietes	Ungünstige Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets, direkte Nachbarschaft zur neuen Kita Entdeckerland (120 Plätze)	-

Lage/ Erreichbarkeit	Gute Erschließung und Erreichbarkeit für individuelle Andienung, Randlage schlechtere Einbindung, selbstständige fußläufige Erreichbarkeit für Kinder im Kindergartenalter aufgrund der Lage zum Wohngebiet gegeben Anbindung ÖPNV und überregional über RNV sehr gut	+
Fazit: Standort sollte aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Lärmbelastung nicht realisiert werden, hinter Kita Bestand großer Aufwand der Baurechtsschaffung,		