

Information
INFO/2020/0200



Beratungsfolge und Sitzungstermine

**Standortanalyse zum Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil
Rohrbach**

Erläuterungen

Standortanalyse zum Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Rohrbach

Der derzeitige bauliche Zustand der Kita Detzelstraße in Rohrbach erfordert dringenden Handlungsbedarf.

Nach hiesiger Einschätzung ist eine Sanierung im Bestand wirtschaftlich nicht sinnvoll, ein Ersatzneubau an gleicher Stelle erfordert die Auslagerung der Einrichtung in ein bauliches Provisorium an einen Übergangsort, die wiederum mit erheblichen Kosten und zeitlichen Vorläufen verbunden ist.

Es wird daher empfohlen, die Kindertagesstätte als 6-gruppige Einrichtung an anderer Stelle neu zu errichten.

Hierzu hat GB 6 eine Standortanalyse durchgeführt, um geeignete Grundstücke für die Neubaumaßnahme zu finden.

Die folgenden vier Standorte wurden detailliert untersucht:

1. Variante 1 - Standort südlich der Straße im Stegbruch - Anlage 1
2. Variante 2 – Standort nördlich der Straße im Stegbruch – Anlage 2
3. Variante 3 – Standort Straße St. Ingberter Flur – Anlage 3
4. Variante 4 – Frankenwaldsportplatz – Anlage 4

Die jeweiligen Anlagen stellen die aktuellen Eigentumsverhältnisse dar.

Die Standortuntersuchungen zeigen folgende Ergebnisse:

- Variante 1

Zusätzlich zu den vorhandenen städtischen Grundstücken ist zur Realisierung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte der Erwerb einer weiteren Liegenschaft erforderlich. Das blau gekennzeichnete Grundstück befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Die Eigentümerin zeigt Verkaufsbereitschaft, der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten beziffert sich auf 110.000 €. Das Grundstück ist aufgrund hoch anstehenden Grundwassers stark vernässt. Im Falle der Umsetzung lassen sich hierdurch erhöhte Baukosten erwarten für die Gründung und Abdichtung des Bauwerkes. Das Grundstück wird in der Übersichtskartei des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz als Altlastenverdachtsfläche geführt. Genauere Angaben zur Art der Kontamination liegen nicht vor. Aus hiesiger Sicht kann der Standort zur Nutzung einer Kindertagesstätte daher nicht empfohlen werden.

- Variante 2

Sämtliche Grundstücke, die zur Realisierung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte erforderlich sind, befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer der blau gekennzeichneten Parzellen zeigen Verkaufsbereitschaft, der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten beziffert sich auf insgesamt ca 400.000 €. Die Eigentümer der beiden anderen Parzellen lehnen einen

Verkauf kategorisch ab. Hierdurch erfährt das verbleibende Grundstück eine derartige Zergliederung, sodass, auch infolge der bewegten Topografie, eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung mit einer Kindertagesstätte nicht mehr möglich erscheint.

- Variante 3

Die Stadt St. Ingbert ist Eigentümerin von Grundstücken in der St. Ingberter Flurstraße. Zur Realisierung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte ist zusätzlich der Erwerb von weiteren Liegenschaften erforderlich. Die blau gekennzeichneten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind derzeit ungenutzt. Die Eigentümer zeigen Verkaufsbereitschaft, aufgrund der allgemein erwarteten Baulandentwicklung sind die Kaufpreiserwartungen entsprechend hoch – sie beziffern sich auf insgesamt ca 450.000 € inklusive Erwerbsnebenkosten. Einen Sonderfall stellt die Liegenschaft 1148/1 dar. Der Eigentümer ist bereit zu einem wertgleichen Tausch in Höhe von ca 120.000 € der Liegenschaft gegen das bebaute städtische Grundstück Ludwigstraße 19 in der Innenstadt von St. Ingbert.

Die Gesamtfläche ist ausreichend groß zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahme, die Topographie lässt eine wirtschaftliche Realisierung erwarten, die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Aufgrund der integrierten Lage kann auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden.

- Variante 4

Die Stadt St. Ingbert ist alleinige Eigentümerin des Sportplatzes an der Frankenwaldstraße. Der Sportplatz wird derzeit durch die benachbarte Johannesschule eher mindergenutzt und bietet Potenzial für weitere städtebauliche Entwicklungen. Die für die sportliche Nutzung durch die Schule erforderliche Fläche lässt sich auf der Hälfte des zur Verfügung stehenden Areals abbilden. Mit dem am Standort ansässigen Schützenverein wurde aktuell ein längerfristiger Pachtvertrag abgeschlossen.

Die verbleibende Fläche ist ausreichend groß zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahme – die Topographie lässt eine wirtschaftliche Realisierung erwarten, die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Aufgrund der integrierten Lage kann auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden.

Nach eingehender Untersuchung verbleiben Variante 3 und Variante 4 als mögliche Stand-ortoptionen zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte.

Beide Varianten stellen ebenfalls alternativ interessante Optionen dar zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Rohrbach.

Im Rahmen einer offenen Bürgerbeteiligung sollen die jeweiligen unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsoptionen – Wohngebiet oder Standort Kindertagesstätte -diskutiert und bewertet werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Variante 1 - Standort südlich der Straße im Stegbruch
- Anlage 2: Variante 2 – Standort nördlich der Straße im Stegbruch
- Anlage 3: Variante 3 – Standort Straße St. Ingberter Flur
- Anlage 4: Variante 4 – Frankenwaldsportplatz