

Antragsvorlage

AN/2020/359



Beratungsfolge und Sitzungstermine

N 04.11.2020 Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach

N 24.11.2020 Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und
Demographieausschuss

Ö 07.12.2020 Stadtrat

Standort Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Rohrbach

Erläuterungen

Standort 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 Übergangsstandort, die wiederum mit erheblichen Kosten und zeitlichen Vorläufen verbunden ist.

Es wird daher empfohlen, die Kindertagesstätte als 6-gruppige Einrichtungen 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
2. Variante 2 – Standort nördlich der Straße im Stegbruch
3. Variante 3 – Standort Straße St. Ingberter Flur
4. Variante 4 – Frankenwaldsportplatz

Sowohl Variante 3 als auch Variante 4 stellen ebenfalls alternativ interessante Optionen dar zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Rohrbach.

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

Insgesamt wurden 34 Beiträge eingereicht.

Der Bereich Stegbruch wurde generell von 2 Zuschriften als grundsätzlich geeignet angesehen. Keine Zustimmung erhalten haben dagegen die Variante 1 (Mehrkosten Gründung infolge schlechtem Baugrund, Altlastenverdachtsfläche) und Variante 2 (Schwierige Topografie, Fehlende Verkaufsbereitschaft), sie werden somit kritisch betrachtet. Die Varianten 3 und 4 stellen die wahrscheinlicheren Optionen dar.

Die Variante 3 wird von lediglich 2 Teilnehmern befürwortet.

Eine ganz überwiegende Mehrheit von 29 Zuschriften hat sich gegen Variante 3, den Standort in der St. Ingberter Flurstraße ausgesprochen. Als wesentliche Begründungen wurde die schwierige und beengte verkehrliche Situation, die Belastungen durch das zusätzlich erwartete Verkehrsaufkommen, ökologische Aspekte sowie auch die hohen finanziellen Aufwendungen für den erforderlichen Grunderwerb (ca. 450.000 €) angeführt. Ebenso wird auch das Potential der Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes als sehr positiv für die Gesamtentwicklung von Rohrbach bewertet.

Von diesen 29 Beiträgen haben sich 24 für die Variante 4, den Standort Sportplatz Frankenwaldstraße ausgesprochen. Gründe hierfür sind die erwarteten

Synergieeffekte zwischen Kindertagesstätte und Gemeinschaftsschule, die vorhandene Erschließung durch den ÖPNV wie auch insgesamt bessere verkehrliche Rahmenbedingungen und auch die vorhandene Waldnähe. Die Tatsache, dass bei dieser Variante kein Grunderwerb erforderlich ist, wird positiv bewertet. Der vermeintliche Nachteil einer räumlichen Konzentration von 3 Kindertagesstätten im nördlichen Ortsgebiet wird als relativ betrachtet, da die Kinder ohnehin fast ausnahmslos mit dem PKW gebracht werden.

2 Zuschriften sprechen sich gegen die Variante 4 aus, da infolge einer Bebauung mit einer Kindertagesstätte Möglichkeiten der sportlichen Nutzung entfallen. Erkannt und vorgeschlagen wird jedoch die Möglichkeit, dass aufgrund der Größe der Sportplatzfläche zusätzlich zu einer Kindertagesstätte auch eine verkleinerte Sportanlage realisiert werden kann.

1 Teilnehmer spricht sich für die Beibehaltung und Weiterentwicklung der jetzigen Situation an der Pestalozzischule aus.

Weitere Standortvorschläge wie das ehemalige Stadtwerkegebäude, der ehemalige LIDL-Markt, die Konradskirche, die TG-Halle oder der Festplatz werden wegen ihrer Lageungunst, ihres schwierigen räumlichen Zuschnitts und teilweise auch aus wirtschaftlichen Gründen als ungeeignet betrachtet und somit nicht weiter verfolgt.

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurde seitens der Verwaltung der Sportplatz Frankenwaldstraße grundsätzlich als geeigneter Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte betrachtet. Ergänzend zu den og positiven Aspekten kann festgestellt werden, dass an diesem Standort die Baumaßnahme und somit die dringend erforderlichen zusätzlichen Kita-Plätze schneller umgesetzt werden können.

Die Möglichkeiten einer ergänzenden sportlichen Nutzung einer Teilfläche des Sportplatzes sollte hierbei angestrebt und untersucht werden.

Das Gebiet St. Ingberter Flur wurde seitens der Verwaltung zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Rohrbach vorgeschlagen.

Der Ortsrat Rohrbach favorisiert dahingegen die Variante 1.

An diesem Standort ist zusätzlich zu den vorhandenen städtischen Grundstücken zur Realisierung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte der Ankauf einer weiteren Liegenschaft erforderlich. Das Flurstück 908/5 befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Die Eigentümerin zeigt Verkaufsbereitschaft, der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten beziffert sich auf ca. 110.000 €.

Die Fläche ist planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu betrachten, sodass vor einer Bebauung der Grundstücke mit einer Kindertagesstätte die Durchführung eines Bebauungsplanverfahren erforderlich ist. Erfahrungsgemäß ist die Verfahrensdauer bis zum Satzungsbeschluss mindestens mit ca. 1 Jahr anzunehmen. Hierbei sind unter anderem auch die naturschutzfachlichen und gewässerökologischen Aspekte an diesem Standort zu berücksichtigen.

Das Gelände wird diagonal von dem verrohrten Kränkelbach durchquert, was die Möglichkeiten der Bebauung einschränkt.

Ein Teilbereich des Areals wird in der Übersichtskartei des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz als Altlastenverdachtsfläche geführt. Genauere Angaben zur Art der Kontamination liegen im Altlastenkataster nicht vor.

Zur Annäherung an die Problematik und zur Vorerkundung wurden am 16. November durch das Erdbaulaboratorium Saar orientierende Untersuchungen zur Altlastengefährdungsabschätzung durchgeführt. Hierbei wurden an 4 Punkten Kleinrammbohrungen niedergebracht und hierdurch Bodenproben entnommen. Diese wurden sodann organoleptisch untersucht und beurteilt.

Das Ergebnis der Untersuchung ist in der Anlage beigefügt.

Auch nach Durchführung dieser Untersuchungen kann letztendlich keine absolute Gewährleistung gegeben werden, dass die Fläche in Gänze frei ist von Altlasten.

Der frühere Leiter des Bauhofs der Gemeinde Rohrbach ist der Auffassung, dass es sich hierbei nicht um eine Deponie handelt. Eine Bürgerin aus Rohrbach dahingegen berichtet, dass dort nach dem Krieg Ablagerungen stattgefunden haben.

Inwieweit diese Aussagen belastbar sind, kann seitens der Verwaltung nicht beurteilt werden. Seitens der Verkäuferin wurde klargestellt, dass eine kaufrechtliche Gewährleistung für eine Altlastenfreiheit nicht übernommen werden könne.

Aufgrund der Tatsache, dass der Altlastenverdacht und das hiermit unweigerlich verbundene Negativimage nicht vollumfänglich ausgeräumt werden können sowie auch des Zeitverzugs durch das erforderliche Bebauungsplanverfahren, wird seitens der Verwaltung von einer Nutzung dieser Fläche durch eine Kindertagesstätte abgeraten.

Anlagen:

Untersuchungsbericht Erdbaulaboratorium Saar vom 17.11.2020