

NEUBAU KINDERTAGESSTÄTTE IN KIRCHHEIM

CDU Fraktion Kirchheim
24.02.2022



"Dieses Foto" von Unbekannter Autor ist lizenziert
gemäß [CC BY-NC](#)



"Dieses Foto" von Unbekannter Autor ist lizenziert
gemäß [CC BY-SA](#)

Das Architekturbüro Neumann wurde beauftragt diverse Standorte in der Kerngemeinde hinsichtlich der Machbarkeit für den Bau einer neuen Kindertagesstätte zu analysieren.

Beschlussfassung vom 18.02.2021

Ziemlich genau ein Jahr später wurde den Mitgliedern der
Gemeindevertretung das Ergebnis vorgestellt...

ERGEBNISTABELLE MACHBARKEITSSTUDIE

Auflistung Punktevergabe Neumann (+++, ++, +, --, -)

	++	--	Wert	Rang
Bergstraße a	6	11	-5	5
Bergstraße b	6	8	-2	3
Ortsmitte a	10	5	5	2
Ortsmitte b	11	3	7	1
Langer Garten	5	13	-8	6
Bestand	2	6	-4	4

Bei der Präsentation wurde dem Zuhörer sehr schnell klar, dass der Faktor Zeit eine übergeordnete Rolle spielte.

Um jedoch den idealen Standort zu finden, ist Zeitdruck ein schlechter Berater.

Wir haben daher die einzelnen Standorte genauer unter die Lupe
genommen:

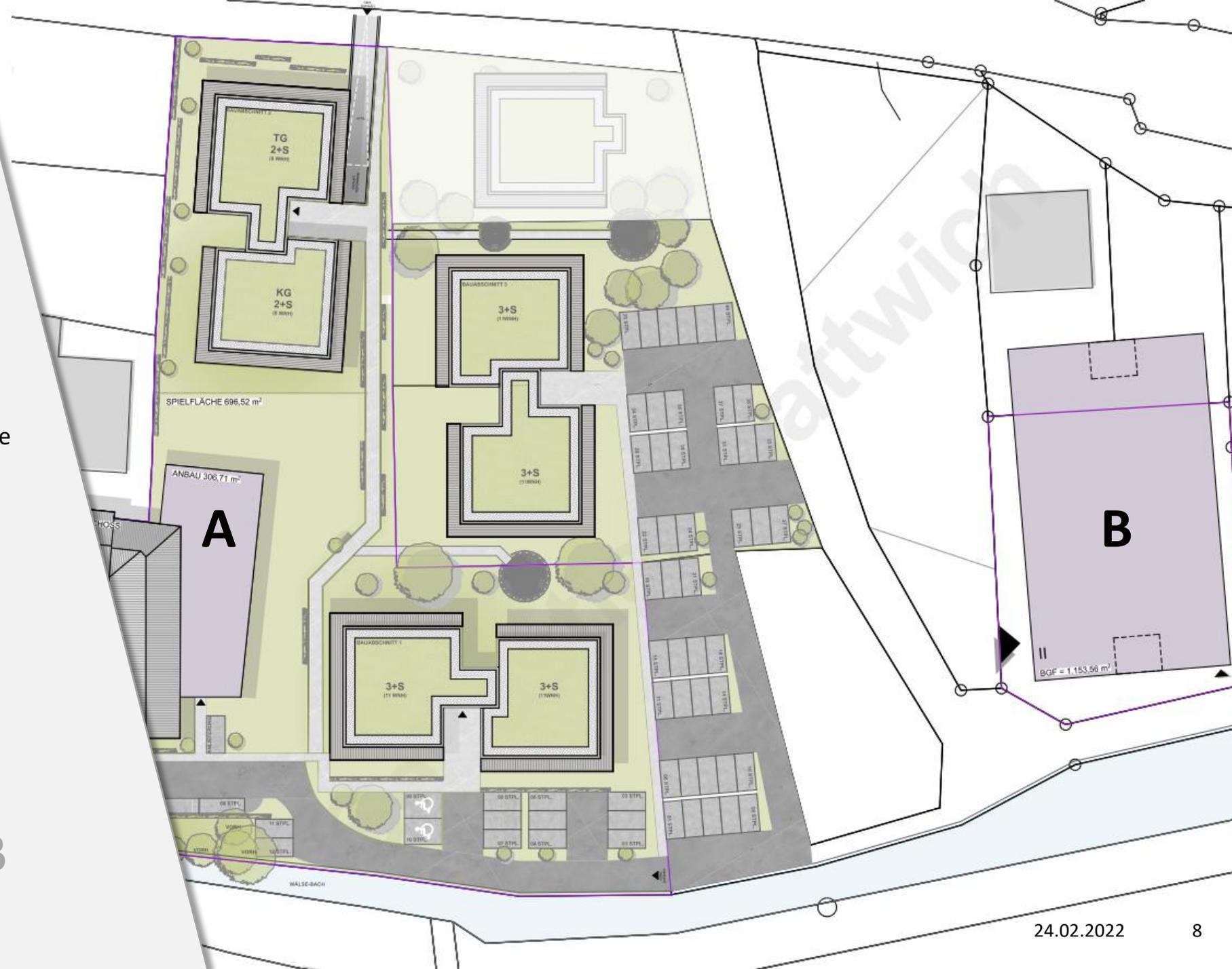
Potentiale

- ++ Integration
- ++ Lage / Nähe zur Natur
- ++ Synergien

Schwächen

- Bauleitplanung außerhalb der Ortslage
- Erschließung
- Grundstückssituation
 - geringe Grundstücksgröße
 - Erweiterungsmöglichkeiten

BERGSTRASSE A/B



A stylized illustration on the left side of the slide. It shows a woman in a white top and dark skirt standing on a light-colored path that leads to a cliff edge. She has her hand to her forehead, suggesting she is looking out over a vast, possibly challenging or uncertain landscape. The background is a solid teal color.

DIESE PROBLEME SEHEN WIR FÜR STANDORT „BERGSTRASSE“

- Lage - Bauleitplanung
- Erweiterung nicht möglich
- Erschließung
- Besitzverhältnisse
- Denkmalschutz
- Hochwassergefährdet

Potentiale

- + bestehender Standort, bekannte Lage
- ++ Näher zur Schule

Schwächen

- keine Erweiterungsmöglichkeit
- Lärmpegel durch Nähe zur Autobahn
- Grundstückserwerb

BESTAND



A stylized illustration on the left side of the slide. It shows a woman in a white top and dark skirt standing on a light-colored path that leads to a cliff edge. She has her hand to her forehead, looking out over a vast, flat landscape under a clear blue sky. The path is a light blue-grey color, and the cliff edge is a darker teal. The background is a solid teal color that transitions into a white background on the right side of the slide.

DIESE PROBLEME SEHEN WIR FÜR STANDORT „BESTAND“

- Kein Platz für Erweiterung
- Autobahnlärm

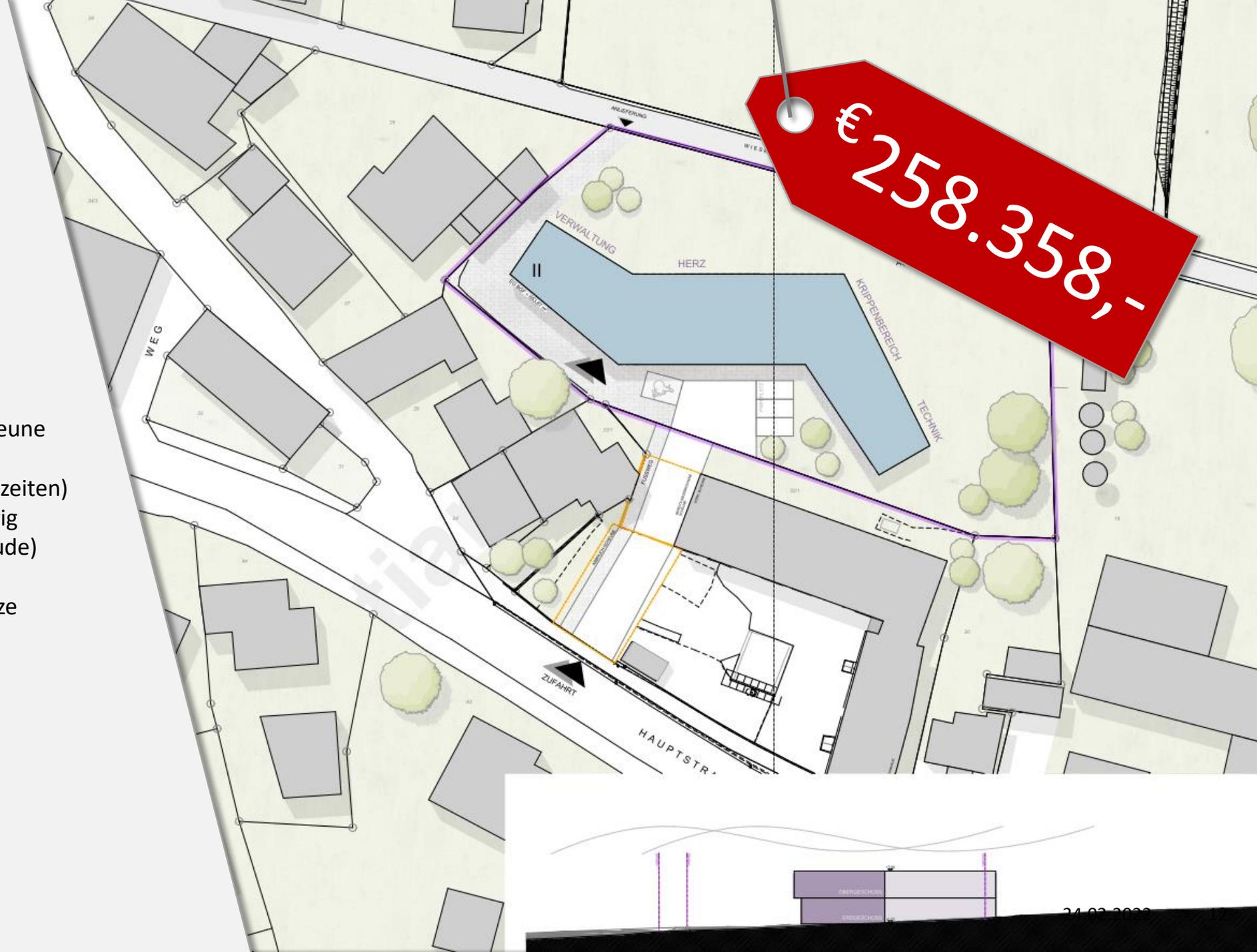
Potentiale

- ++ Nähe zur Ortsmitte
- ++ Bauleitplanung

Schwächen

- Abbruch denkmalgeschützte Scheune
- Grundstückskauf
- Zuwegung (insbesondere zu Stoßzeiten)
- Erweiterungsmöglichkeit schwierig
- Umgebung (alte baufällige Gebäude)
- Entwässerung des Bestands
- geringe Anzahl der PKW Stellplätze

ORTSMITTE A



€ 258.358,-

Potentiale

- ++ Nähe zur Ortsmitte
- ++ Bauleitplanung
- ++ Parkfläche

Schwächen

- Abbruch Scheune und Wohnhaus
 - Entsorgung (asbesthaltige Baustoffe)
- Standsicherheit Nachbargebäude
- Grundstückskauf (Kosten unklar)
- Zuwegung (insbesondere zu Stoßzeiten)
- Bahnhofsstraße muss Einbahnstraße werden
- Erweiterungsmöglichkeit schwierig
- Umgebung (alte baufällige Gebäude)
- Entwässerung des Bestands

ORTSMITTE B



€ 260.588,-



DIESE PROBLEME SEHEN WIR FÜR STANDORT „ORTSMITTE A/B“

- Standsicherheit Nachbargebäude (Kuhl) bei Abriss d. Gebäude Riemann
- Hohe Abriss und Entsorgungskosten (Riemann): asbesthaltige Stoffe
- Schattenwurf der Scheune am Vormittag
- Desolate Ansicht der Rückseite
- Änderung der Verkehrsführung nötig

RÜCKANSICHT SCHEUNE ORTSMITTE



ABRISSGEBÄUDE RIEMANN ORTSMITTE



**ABRISSGEBÄUDE RIEMANN (RÜCKANSICHT)
ORTSMITTE**



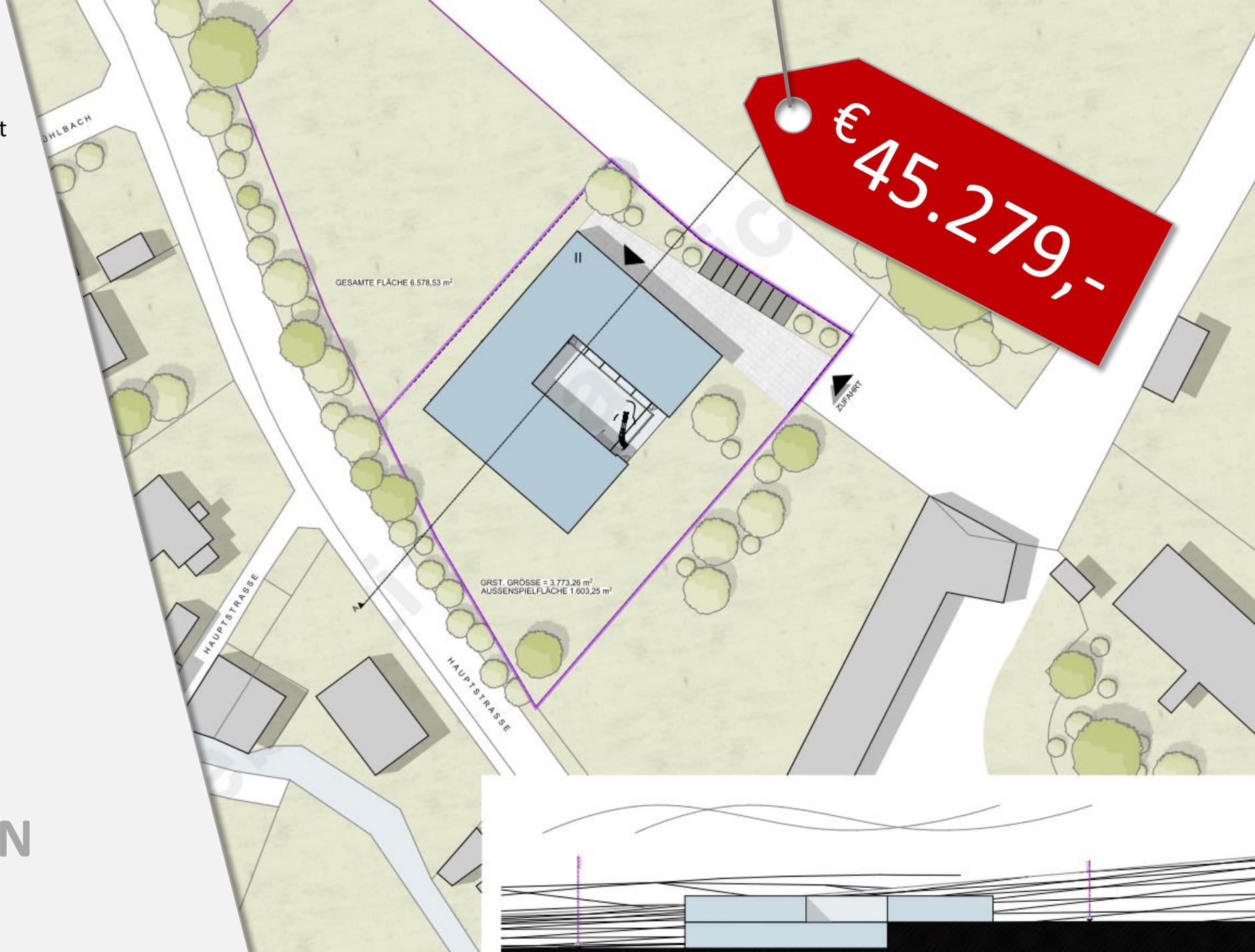
Potentiale

- ++ ausreichend großes Platzangebot
- ++ Nord / Süd Ausrichtung
- + Innenhof
- ++ Synergie mit Neubaugebiet
- ++ Naturnähe
- ++ Kosten für Grundstück
- ++ Umgebung

Schwächen

- Bauleitplanung

LANGER GARTEN



FLÄCHE LANGE GÄRTEN



*LIEGENSCHAFT VON BAUMBACH –
GENERATIONENGARTEN*

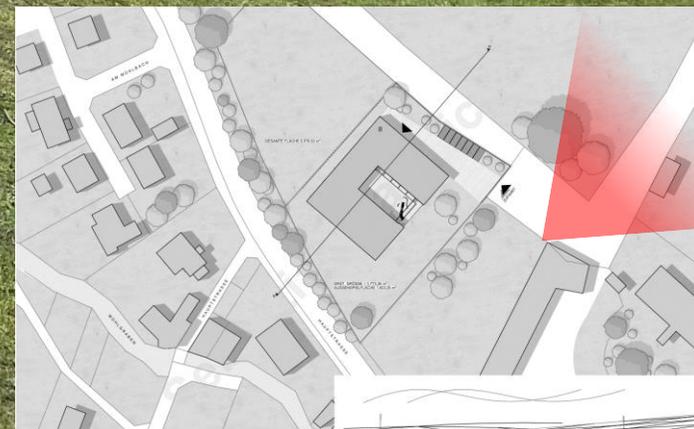


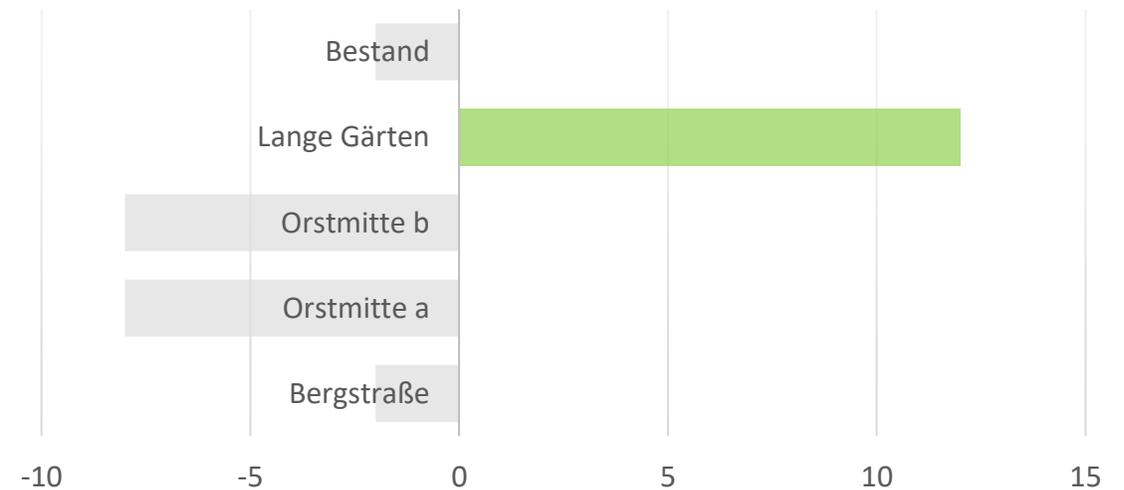
TABELLE PRO / CONTRA

BEWERTUNG CDU FRAKTION

	++	--	Wert	Rang
Bergstraße a/b	6	8	-2	2
Ortsmitte a	4	14	-10	4
Ortsmitte b	6	15	-9	3
Langer Garten	13	1	12	1
Bestand	3	5	-2	2

FAZIT

Nach der Auffassung der CDU Fraktion Kirchheim empfiehlt sich der Standort „**Lange Gärten**“ für den Neubau einer Kindertagesstätte.



ÜBERSICHT KOSTEN

WAS WIR BISHER WISSEN

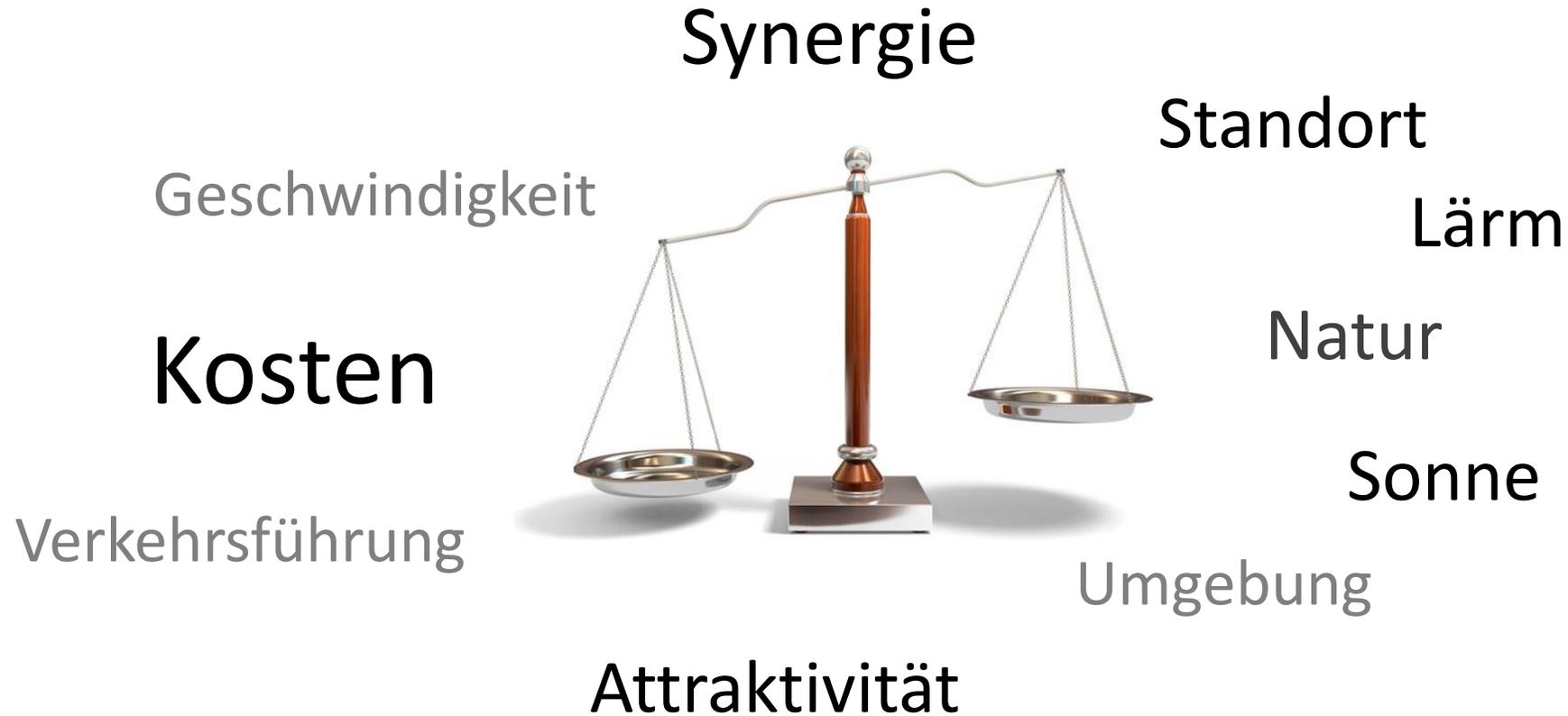
Kosten Kauf + Erschließung

Ortsmitte A	258.358 €
-------------	-----------

Ortsmitte B	260.588 €
-------------	-----------

Lange Gärten	45.279 €
--------------	----------

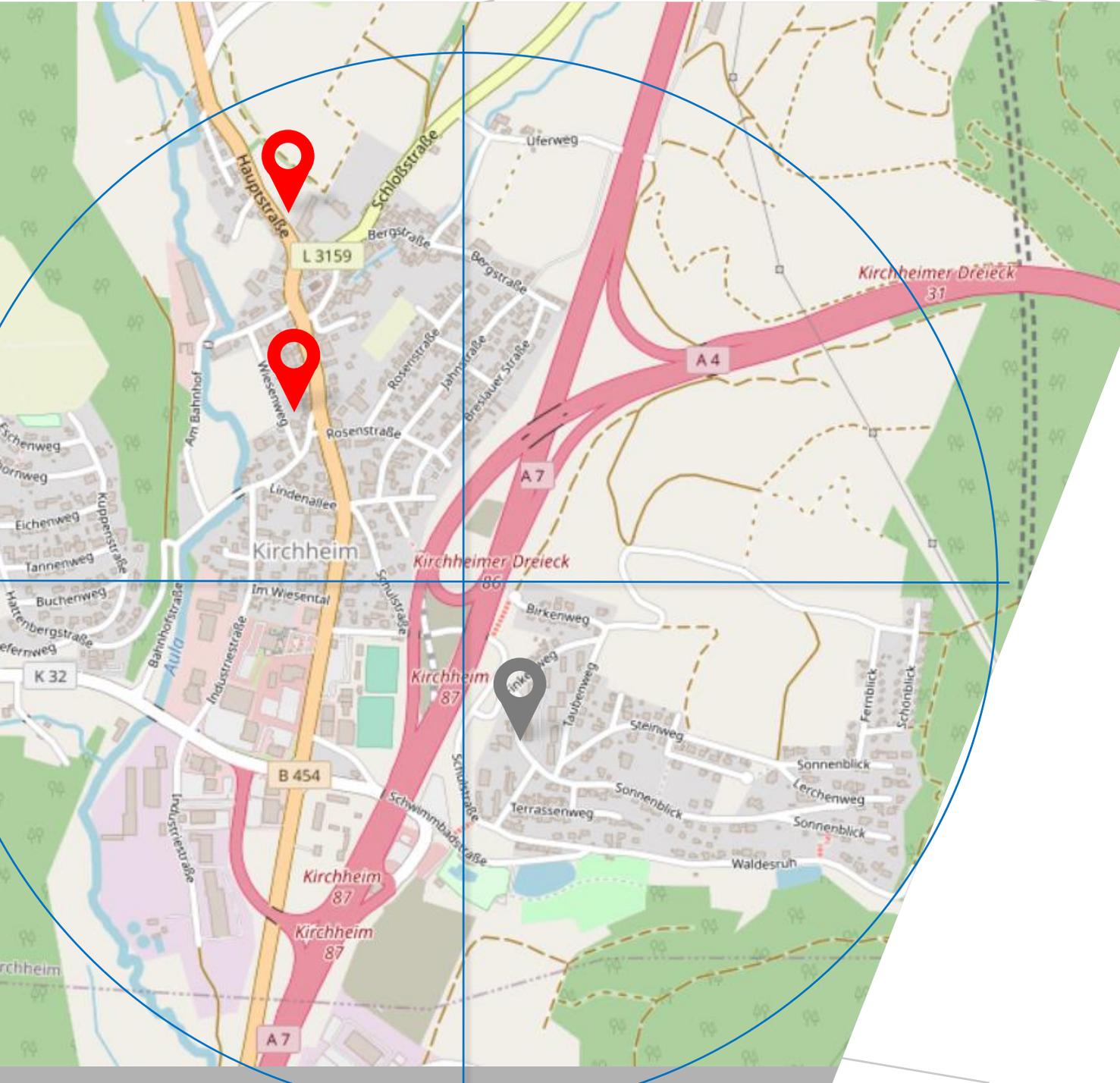
JETZT GILT ES ABZUWÄGEN...





VIELEN DANK!

BACKUP



KIRCHHEIMS ORTSMITTE

...liegt zwischen zwei
Autobahnbrücken.

HAUPTGRÜNDE FÜR EMPFEHLUNG „LANGE GÄRTEN“

SYNERGIE + ATTRAKTIVITÄT

- Synergie: Bereich muss für Wohnbebauung erschlossen werden
- Attraktiv für junge Familien
- Generationengarten in unmittelbarer Nähe

LAGE

- Nord- / Südlage für Sonne ab den frühen Morgenstunden
- Flexibilität in der Wahl der genauen Lage
- Kinder können ohne Hauptstraße zu überqueren in die Natur
- Gepflegte Umgebung (Schloss, Wohngebiet)
- Keine Abrissarbeiten

ERSCHLIEßUNG

- Die Verkehrsführung kann den Gegebenheiten angepasst werden, da Zuwegung noch gebaut werden muss.
- Kanal und Wasser in nah gelegener Hauptstraße
- Bebaubarkeit gegeben, da gegenüber bereits Wohngebiet

BAUGESETZBUCH (BAUGB)

§ 13 VEREINFACHTES VERFAHREN

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

BAUGESETZBUCH (BAUGB)

§ 34 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN INNERHALB DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE

(1) 1 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. 2 Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) 1 Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2 Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. 3 In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

BAUGESETZBUCH (BAUGB)

§ 34 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN INNERHALB DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE

(4) 1 Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2 Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) 1 Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2 In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. 3 § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. 4 Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) 1 Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. 2 Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

ORTSLAGE BREITWIESEN

Ein Teil der zu erwerbenden Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplans. Hier ist ebenfalls mit einer Änderungen (Bauleitplanung) zu rechnen.



VERGLEICH ORTSMITTE A/B

NEUMANN

- Nähe zum Ortsmittelpunkt - die Mitte wird belebt
- vorhandene Infrastruktur -> schnellerer Baufortschritt
- hohe Flexibilität auch während der Bauzeit
- Bauleitplanung
- zeitlicher Faktor -> direkte Planung möglich
- ausreichende Anzahl an Stellplätzen
- Grundstückskauf ist erforderlich
- Gebäudeabriss

CDU FRAKTION

- Nähe zur Ortsmitte
- Bauleitplanung
- Abbruch Scheune und Wohnhaus
- Entsorgung (asbesthaltige Baustoffe)
- Standsicherheit Nachbargebäude
- Grundstückskauf + Abriss (Kosten unklar)
- Zuwegung (insbesondere zu Stoßzeiten)
- Bahnhofsstraße muss Einbahnstraße werden
- Erweiterungsmöglichkeit schwierig
- Umgebung (alte baufällige Gebäude)
- Entwässerung des Bestands

VERGLEICH LANGE GÄRTEN

NEUMANN

- ausreichend großes Platzangebot
- Nord/ Süd Ausrichtung
- Innenhof
- Grundstückskauf ist erforderlich
- zeitlicher Faktor -> Bauleitplanung
- -> unklare Positionierung der Erschließungen und Grundstücksaufteilung
- -> städtebauliches Konzept unklar
- neue Infrastruktur ist erforderlich
- -> Ausbau der Straße/ Erschließung
- Nähe zur Hauptstraße
- hoher Geräuschpegel durch Bauarbeiten über mehrere Jahre da Ausbau des gesamten Areals "Langer Garten" -> Neubaugebiet
- Kindergarten stellt in städtebaulicher Entwicklung eine
- Unverhältnismäßigkeit auf dem Grundstück da
- Topographie des Geländes (Hanglage)
- 2 Geschosse -> Sonderbau

CDU FRAKTION

- ausreichend großes Platzangebot
- Nord / Süd Ausrichtung
- Innenhof
- Synergie mit Neubaugebiet
- Naturnähe
- Kosten für Grundstück
- Umgebung
- Bauleitplanung