BIBERACH
klein. stark. oberschwäbisch.

Alternativenprüfung

Neubau / Erweiterung Kindertageseinrichtung Stadtteil 2 (Gaisental)

STADTPLANUNGSAMT
Roman Adler
Zeichen: 61-Ad

AMT FÜR BILDUNG, BETREUUNG UND SPORT
Konrad Stark
Zeichen: 40-St

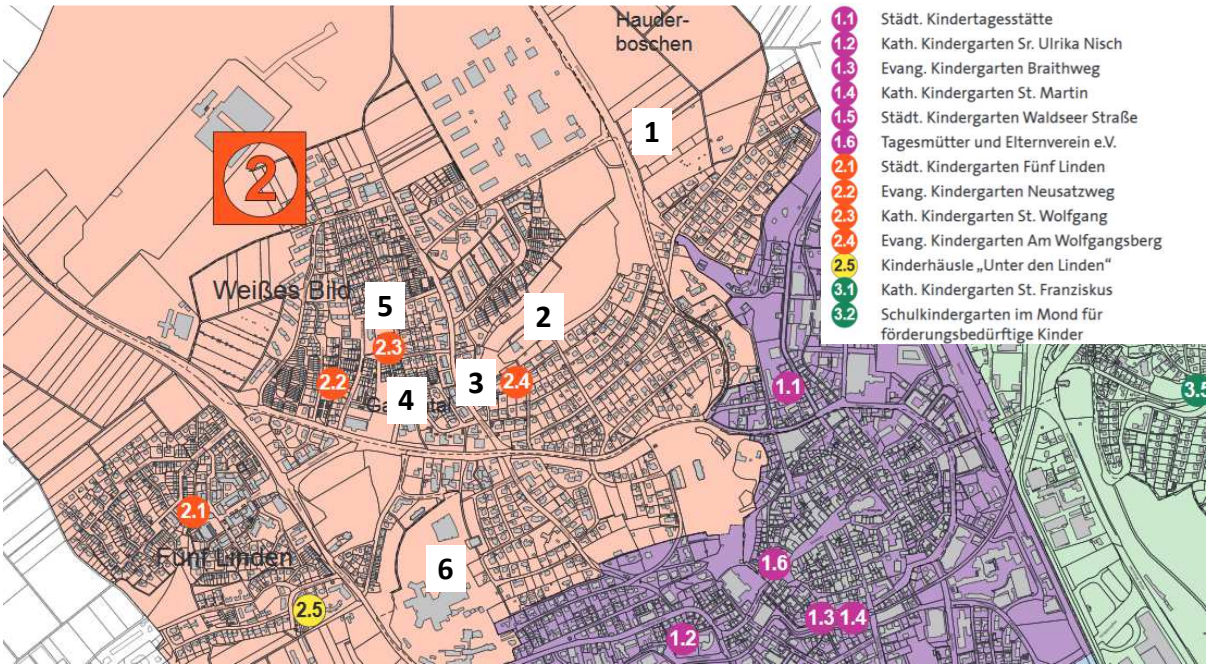
Montag, 03. August 2016

Anlass und Rahmenbedingungen:

Das Amt für Bildung, Betreuung und Sport hat im Juni die Kindergartenbedarfsplanung und den Kindergartenbericht 2015/16 im Hauptausschuss vorgestellt (Drucksache Nr. 122/2016). Demnach muss im Stadtteil 2 unter Berücksichtigung des derzeitigen Fehlbestandes an Kindergartenplätzen und der voraussichtlichen baulichen Entwicklung ein weiterer Kindergartenstandort (Kindergarten und Kindergrippe) geplant werden. Folglich wurde für das Jahr 2016 als wesentliche Aufgabe vorgeschlagen, für den Stadtteil 2 (Gaisental) einen neuen Standort für eine Kindertageseinrichtung zu suchen und ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für U3 und Ü3 Kinder zu entwickeln.

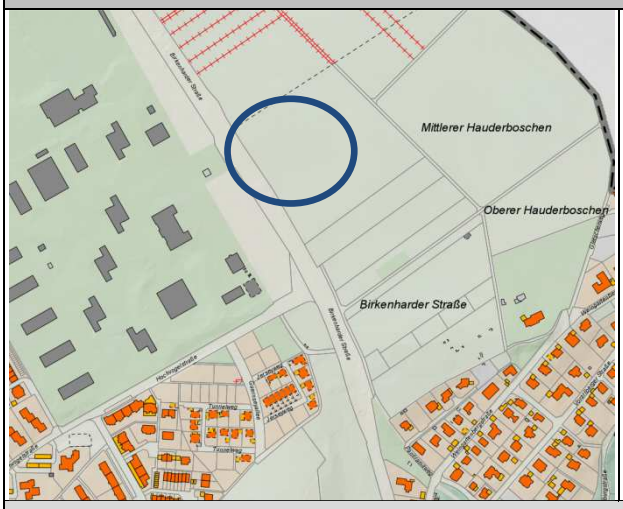
Da derzeit die Planung für das neue Wohngebiet Hauderboschen läuft und diese für eine schnelle Bereitstellung von Bauland bis Ende des Jahres abgeschlossen sein soll, wurden hinsichtlich einer neuen Kindertageseinrichtung im Stadtteil 2 die nachfolgenden möglichen Standorte untersucht:

- Standort 1 – Neubaugebiet Hauderboschen
- Standort 2 – Sportplatz Lindele
- Standort 3 – Erweiterung Kindergarten „Am Wolfgangsberg“
- Standort 4 – Gaisental-Grundschule
- Standort 5 – Erweiterung Kindergarten „St. Wolfgang“
- Standort 6 – Areal Kreisklinik



Auszug Lageplan bestehende Kindertageseinrichtungen sowie untersuchte Standorte

Standort 1 - Neubaugebiet Hauderboschen



Lage / Kurzbeschreibung:
Geplantes Baugebiet Hauderboschen südlich der geplanten Kreisklinik, westlicher Gebietseingang

Eigentumssituation: Stadt Biberach	**Flächengröße:** 3.000-4.000 m²
Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft	**Topographie:** Eben bis leichtes Gefälle nach Osten
Erschließung / Parken: - Über Birkenharder Straße sowie Gebietszufahrt - Mitarbeiterparkplätze auf Grundstück, Elternstellplätze im Straßenraum	**Bauplanungsrecht:** Bebauungsplan Hauderboschen befindet sich im Aufstellungsverfahren

Beurteilung:

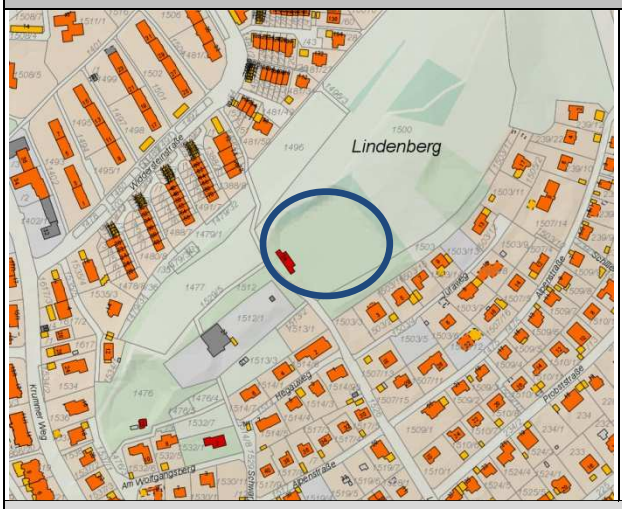
Der östliche Teilbereich des Stadtteils 2 ist hinsichtlich Kindertageseinrichtungen in der Tendenz bisher unterversorgt. Durch die Lage an der Birkenharder Straße ist der Standort verkehrlich optimal zu erreichen, über die Nordwestumfahrung besteht eine sehr gute Anbindung an die gewerblichen Arbeitsplätze sowohl auf der Hochebene als auch in der Tallage. Dies gleicht den Umstand aus, dass sich der Standort in einer Randlage innerhalb des Stadtteils 2 befindet. Im Umfeld befinden sich mit dem Wohngebiet Hochvogelstraße und dem geplanten Wohngebiet Hauderboschen die jüngsten Baugebietsentwicklungen von Biberach. Ebenso ist zu erwarten, dass durch die geplante Kreisklinik samt klinikaffiner Nutzungen sowie die Polizeihochschule ein gewisser Betreuungsbedarf in direkter räumlicher Nähe vorhanden ist bzw. künftig entstehen wird. Die Kreisklinik selbst sieht keine betriebseigene Kinderbetreuungseinrichtung vor.

Da sich der Standort in einem neu zu entwickelnden Wohngebiet befindet, sind keine Konflikte mit Nachbarnutzungen zu erwarten. Der Verkehr lässt sich unproblematisch abwickeln.

Der Standort wird aufgrund der prognostizierten Verkehrsentwicklung auf der Birkenharder Straße sowie der Zufahrt zur Kreisklinik und der damit verbundenen Lärmproblematik im Nachtzeitraum nicht für reines Wohnen nutzbar sein, sondern müsste ansonsten für eine gemischte Nutzung vorgesehen werden. Hierfür einen Investor zu finden, ist erfahrungsgemäß schwierig. Aufgrund der erhöhten Lärmimmissionen ist gegebenenfalls mit erhöhten Aufwendungen für passive Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen.

In der Gesamtabwägung wird der Standort empfohlen.

Standort 2 – Sportplatz Lindele



Lage / Kurzbeschreibung:
Sportplatz Lindele

Eigentumssituation: Stadt Biberach	**Flächengröße:** Ca. 6.000 m²
Derzeitige Nutzung: Sportplatz	**Topographie:** Eben
Erschließung / Parken: - Vorwiegend über die Lindelestraße - Teilw. über die Wohnstraßen Alpenstraße und Am Wolfgangsberg - Teilw. Parkplätze vorhanden	**Bauplanungsrecht:** Öffentliche Grünfläche

Beurteilung:

Der Standort befindet sich oberhalb eines beliebten, ruhigen Wohngebietes im Grünzug Lindele. Er liegt zentral im östlichen Teilbereich des Stadtteils 2. Durch die Lage könnte das bestehende Angebot an Kindertageseinrichtungen in Bezug auf deren räumliche Verteilung sinnvoll ergänzt werden.

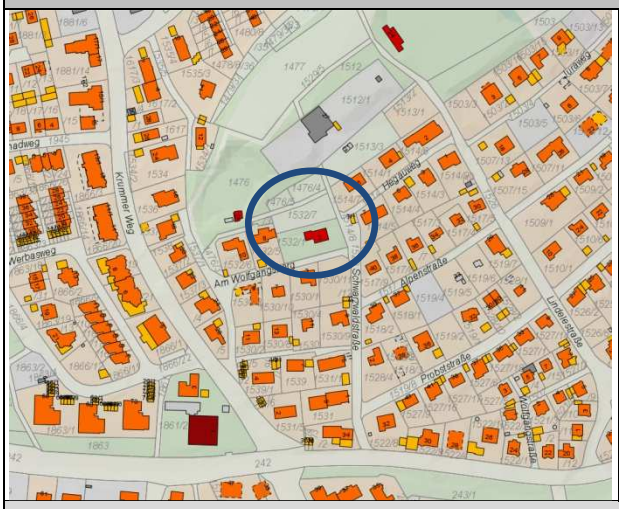
Die verkehrliche Erschließungssituation ist aufgrund der Sackgassensituation und in Hinblick auf den Umfang der geplanten mehrgruppigen Kindertageseinrichtung mit entsprechend hohem, gebietsfremden Verkehrsaufkommen und hohen Stellplatzanforderungen nicht optimal. Die Erschließung (Wendeanlage) und das Parkplatzangebot müssten deutlich verbessert werden. Durch das morgens und mittags zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen können Konflikte mit der Nachbarschaft (größtenteils reine Wohngebiete mit hohem Schutzanspruch) entstehen.

Der Sportplatz ist umsäumt von umfangreichen Gehölzstrukturen, die gemäß städtischem Forstamt als Waldbiotop und Schonwald klassifiziert werden. Insofern wäre mit einer Bebauung der gesetzliche Waldabstand von 30 m einzuhalten, was eine Nutzung der Fläche für einen größeren Kindergarten ausschließt.

Es ist neues Planungsrecht erforderlich.

Aufgrund der dargelegten Konflikte wird der Standort nicht empfohlen.

Standort 3 – Erweiterung ev. Kindergarten „Am Wolfgangsberg“



Lage / Kurzbeschreibung:
Bestehender ev. Kindergarten südlich des Grünzugs Lindele

Eigentumssituation: - Stadt Biberach / Hospital - Im Erweiterungsbereich Privateigentümer	**Flächengröße:** - Bestand 1.480 m² - Erweiterungsfläche 992- ca. 1.800 m²
Derzeitige Nutzung: - Eingruppiger Kindergarten - Kleingärten	**Topographie:** Erweiterungsfläche Hanglage
Erschließung / Parken: - Vornehmlich über die Wohnstraßen Am Wolfgangsweg und Schwarzwaldstraße - Nur wenige Parkplätze vorhanden	**Bauplanungsrecht:** Erweiterungsbereich teilw. Bauland mit der Zulässigkeit von ausschließlich Wohngebäuden, teilw. öffentliche Grünfläche

Beurteilung:

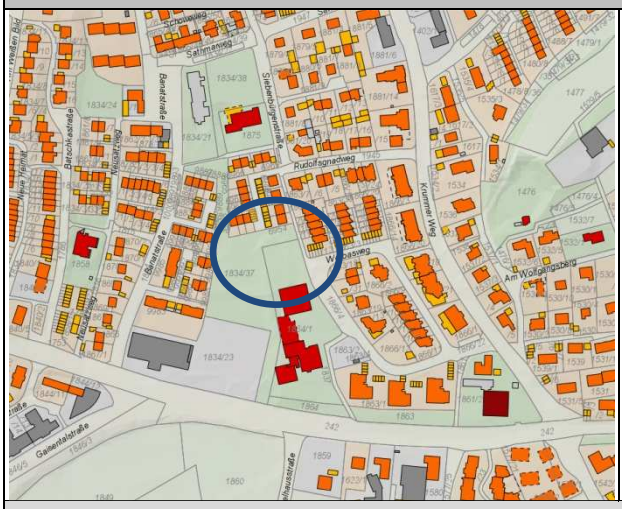
Die bestehende Kindertageseinrichtung befindet sich innerhalb eines beliebten, ruhigen Wohngebietes. Der Betrieb des eingruppigen Kindergartens wird als unwirtschaftlich angesehen.

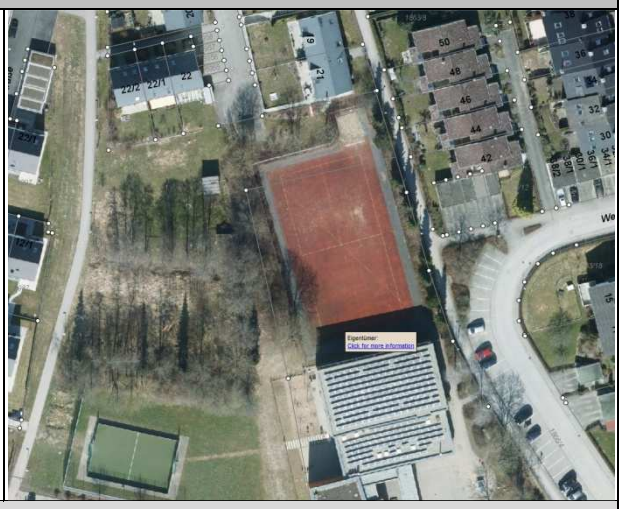
Die Erschließungssituation ist in Hinblick auf den Umfang der geplanten mehrgruppigen Kindertageseinrichtung mit entsprechend hohem gebietsfremden Verkehrsaufkommen und hohen Stellplatzanforderungen nicht optimal. Die Erweiterungsflächen befinden sich in Privateigentum, so dass der Zeitpunkt, ab dem über die Flächen verfügt werden kann, derzeit unklar ist. Für die Erweiterung des Kindergartens müsste neues Planungsrecht geschaffen werden, auch deshalb, da es sich wahrscheinlich um ein faktisches Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO handelt und Nachbarn ein Abwehrrecht gegen eine große Kindertageseinrichtung hätten (Gebietsprägungs-erhaltungsanspruch).

Im Falle einer Schließung der Kindertageseinrichtung könnte an dieser Stelle auch Wohnraum in guter Lage geschaffen werden.

Der Standort wird daher nicht empfohlen.

Standort 4 – Gaisental-Grundschule





Lage / Kurzbeschreibung:
Nördlich der Gaisental-Grundschule

Eigentumssituation: Stadt Biberach	**Flächengröße:** - Sportplatz ca. 2.000 m² - Erweiterungsfläche ca. 2.500 m²
Derzeitige Nutzung: Sportfeld Gaisental-Grundschule, Grünzug	**Topographie:** Eben, im Westen abschüssig
Erschließung / Parken: - Über Krummer Weg und Wohngebietsstraße Werbasweg - Stellplätze müssten neu geschaffen werden	**Bauplanungsrecht:** Gemeinbedarfsfläche Schule

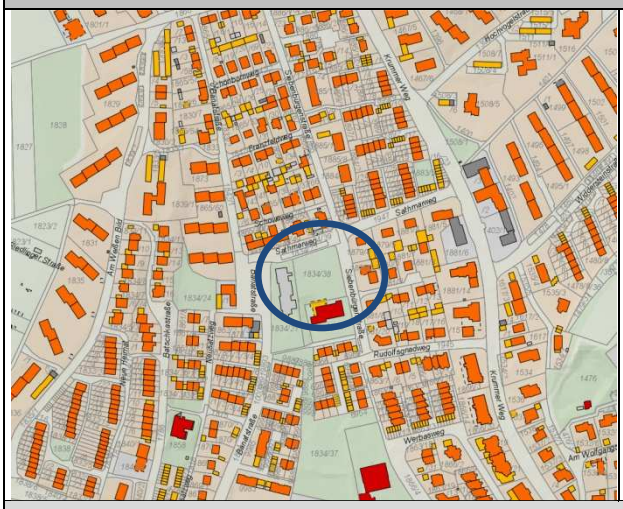
Beurteilung:

Für die Realisierung des Standortes müsste das Sportfeld der Gaisental-Grundschule weichen und in den bestehenden Grünzug und den Gehölzbestand eingegriffen werden. Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist in Hinblick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen und die erforderlichen Stellplätze nicht optimal, zumal der Standort über die Wohngebietsstraße Werbasweg erschlossen wird. Hierdurch käme es zu einer Konzentration von gebietsfremden Verkehrsaufkommen, insbesondere morgens und mittags im Zusammenhang mit der Grundschule.

Durch die Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung käme es im westlichen Teilbereich des Stadtteils 2 zu einer unvorteilhaften räumlichen Konzentration von Kindertageseinrichtungen, die Kindergärten Neusatzweg und St. Wolfgang befinden sich in ca. 250m Entfernung. Für den Standort müsste neues Planungsrecht geschaffen werden. Zudem stellt sich die Frage, ob ein Ersatzstandort für die schulische Sportplatzanlage gefunden werden kann.

Der Standort wird daher nicht empfohlen.

Standort 5 – Erweiterung kath. Kindergarten „St. Wolfgang“



Lage / Kurzbeschreibung:
Bestehender kath. Kindergarten am Stadtteilhaus Gaisental

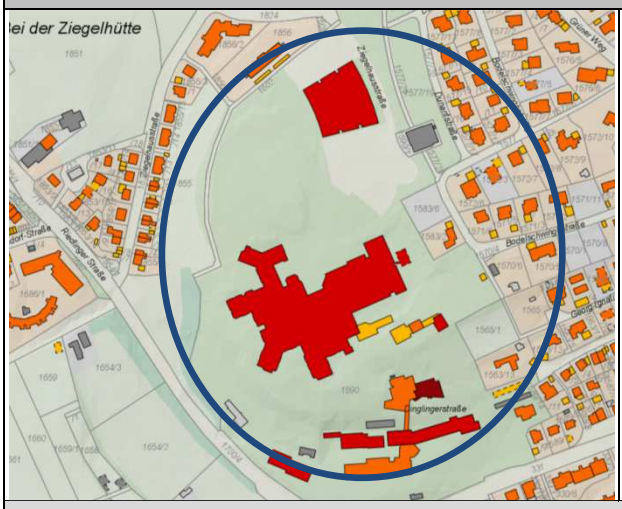
Eigentumssituation: - Katholische Kirchengemeinde - Stadt Biberach (Erweiterungsfläche)	**Flächengröße:** - Bestand 2.040 m² - Erweiterungsfläche ca. 3.000 m²
Derzeitige Nutzung: Grünfläche mit Bolzplatz	**Topographie:** Eben
Erschließung / Parken: - Über Banatastraße, Sathmarweg und Siebenbürgenstraße - Stellplätze überwiegend vorhanden	**Bauplanungsrecht:** Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und kulturelle Zwecke

Beurteilung:

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine zentrale Freifläche, die derzeit tendenziell untergenutzt ist. Durch die Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung käme es im westlichen Teilbereich des Stadtteils 2 zu einer unvorteilhaften räumlichen Konzentration von Kindertageseinrichtungen, der Kindergarten Neusatzweg befindet sich in ca. 250m Entfernung. Der Standort sollte als Freifläche zum Stadtteilhaus im dicht bebauten Wohngebiet erhalten bleiben.

Der Standort wird daher nicht empfohlen.

Standort 6 – Areal Kreisklinik



Lage / Kurzbeschreibung:
Areal der jetzigen Kreisklinik

Eigentumssituation: Landkreis Biberach, künftig Stadt Biberach	**Flächengröße:** ausreichend
Derzeitige Nutzung: Kreisklinik	**Topographie:** Teils eben, teils bewegt, in den Randbereichen steile Hänge
Erschließung / Parken: - Über Ziegelhausstraße, Bodelschwinghstraße oder Dinglingerstraße - Nach Abriss der Kreisklinik keine Stellplätze vorhanden, diese müssten neu geschafft werden	**Bauplanungsrecht:** Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus

Beurteilung:

Nach Abriss der Kreisklink steht das ca. 11 ha große Areal für eine Nachnutzung zur Verfügung. Der Verfügungszeitpunkt kann heute noch nicht abschließend benannt werden. Innerhalb der Grenzen des Stadtteils 2 ist die Wohndichte im Umfeld des Standortes gering. Bei einer Entwicklung des Areals ist aufgrund des teils hochwertigen Grünbestandes und der in den Randbereichen schwierigen Topographie von Wohnbebauung mittlerer Dichte auszugehen. Für den Standort müsste neues Planungsrecht geschaffen werden.

Im Sinne einer räumlichen Verteilung der Betreuungsangebote könnte ggf. eine spätere Entwicklung im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes „ehem. Krankenhaus“ Sinn machen.

Der Standort wird derzeit nicht empfohlen.