

230/0052/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 230
Az: Alisa Bertaloth

Datum: 27.04.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	11.04.2023	Vorberatung	mehrheitlich beschlossen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	02.05.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Sozial- und Jugendangelegenheiten	24.04.2023	Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	Entscheidung	

5-gruppige Kita St.Pera-Str.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Neubau einer 5-gruppigen Kita am Standort St. Pera-Str. (vormals Mühlstraße)
Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Planungen umgehend wieder aufzunehmen.

Begründung:

Nachdem die vom Magistrat in Auftrag gegebene Immisionsprognose für den Standort St.Peray-Str. (vormals: Mühlstraße) zusammenfassend zu folgendem Schluss kommt:

Zitat: „Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass in Verbindung mit dem bestimmungsgemäßen Betrieb der Resopal keine Anhaltspunkte gegeben sind, dass auf dem für die geplante Kita an der Mühlstraße vorgesehenen Grundstück maßgebenden Immisionseinwirkungen der betrachteten Komponenten zu erwarten sind.“

hat der Magistrat die Abteilung Gebäudemanagement beauftragt, bevor erste Planungen zum Kita Standort St-Peray-Straße aufgenommen werden, der Stadtverordnetenversammlung einen Beschlussvorschlag mit mehreren Standortalternativen vorzulegen.

Folgende Standorte wurden untersucht:

1. St.Peray-Straße (vormals Mühlstraße)
2. Raibacher Tal: Gelände des Sportplatzes
3. Raibacher Tal: Gelände gegenüber dem Sportplatz (Richtung Geiersberg)
4. Westlich vom Gruberhof
5. Weiter westlich vom Gruberhof (oder westlich an die Richer Straße grenzend)
6. Gärten am Mörsweg
7. In den Kappesgärten
8. Gelände von St.Wenzel
9. Gelände der evangelischen Kita und Gemeindehaus Dresdner Straße

Bebaubarkeit der Grundstücke

1. St. Peray-Straße:
Für das Grundstück Mühlstraße besteht Baurecht nach §34 BauGB.
Wegen der nächtlichen Lärmimmisionen aus der gegenüber der Bahnlinie befindlichen Fa. RESOPAL ist eine Wohnbebauung auf diesem Grundstück nur mit hohen schalltechnischen Maßnahmen möglich. Die Lärmimmisionen am Tag bewegen sich in einem zulässigen Pegel.
Die direkte Nachbarschaft zur Bahn stellt nur auf den ersten Blick einen Nachteil dar. Die Situation ist nicht mit der des Hauses für Kinder vergleichbar. Bei der dort angrenzenden Bahnlinie haben die Züge schon einen großen Teil ihrer Fahrtgeschwindigkeit erreicht, in der Mühlstraße rollen die Züge langsam in den Bahnhof ein, bzw. fahren langsam aus selbigem heraus. Durch Lärmschutzmaßnahmen zur Bahnlinie hin und Positionierung des Gebäudes zur Mühlstraße hin lässt sich die Lärmbelastung zusätzlich mindern. Die Erschließung der Kindertagesstätte kann problemlos über den P+R-Parkplatz erfolgen. Der Bring- und Abholverkehr verursacht keine Störungen in der angrenzenden Wohnbebauung.
2. Raibacher Tal: Gelände des Sportplatzes
Ist im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Städtisches Eigentum. Es ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, aktuell besteht hier kein Baurecht.
3. Raibacher Tal: Gelände gegenüber dem Sportplatz (Richtung Geiersberg)
Hier ist kein Bebauungsplan vorhanden, das Grundstück liegt im Außenbereich, aktuell kein Baurecht vorhanden. Das Grundstück ist nicht im Eigentum der Stadt.

4. Westlich vom Gruberhof
Im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen, Städtisches Eigentum. Es ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, aktuell ist kein Baurecht vorhanden.
5. Weiter westlich vom Gruberhof (oder westlich an die Richer Straße grenzend)
Im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen, Das Grundstück ist nicht im Eigentum der Stadt. Es ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, aktuell ist kein Baurecht vorhanden.
6. Gärten am Mörsweg
Hier ist kein Bebauungsplan vorhanden, im FNP als Grünland, tw. Als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Das Grundstück/die Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Es ist eine Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, aktuell ist kein Baurecht vorhanden.
7. In den Kappesgärten (Richer Str)
Für das Grundstück Richer Str. besteht kein Baurecht. Im aktuell gültigen Bebauungsplan sind die Flächen als Freizeitpark ausgewiesen. Hier müsste ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.
8. Gelände von St.Wenzel
Das Grundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans. Die Bebauung mit einer Kita ist zulässig. Das Grundstück ist nicht im Eigentum der Stadt. Auf Nachfrage teilt die Katholische Pfarrgruppe Groß-Umstadt mit, dass z.Zt. ein Verkauf des Gemeindezentrums, oder auch Teile des Grundstückes nicht zur Diskussion steht.
9. Gelände der evangelischen Kita und Gemeindehaus Dresdner Straße
Das Grundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans. Die Bebauung mit einer Kita ist zulässig. Das Grundstück ist nicht im Eigentum der Stadt. Frau Fietz, evangelische Kirche, Abt. Kitas, hat mitgeteilt, dass gemäß einem Grundsatzbeschluss der Kirche bis 2030 alle kircheneigenen Kindergärten veräußert werden sollen. Die evangelische Kirche möchte zukünftig Kitas nur noch betreiben.

Größe der Grundstücke:

Es werden nur Grundstücke bewertet für die aktuell Baurecht besteht.

Bei eingeschossiger Bauweise ergibt sich eine Mindestgröße des Baugrundstücks von ca. 2.700m².

1. St.Pera-Strasse: Das Grundstück umfasst, nach Neuparzellierung, ca. 3.600m²
2. St.Wenzel: Das Grundstück umfasst ca. 5.000m²
3. Dresdner Strasse: Das Grundstück umfasst alleine ca. 2.300 m², in Verbindung mit dem angrenzenden Grundstück Pommernstrasse ca. 3.100m²

Alle Grundstücke sind, bezogen auf die Größe, geeignet für die Bebauung mit einer 5-gruppigen Kindertagesstätte.

Lage des Grundstückes innerhalb der Gemarkung:

1. Das Grundstück St.Peray-Str. befindet sich in zentraler Lage in der Nähe des Bahnhofs.
2. Das Grundstück St.Wenzel befindet sich eher am Rande der Gemarkung Groß-Umstadts, in Nähe der Gemarkung Richen.
3. Das Grundstück Dresdner Straße befindet sich etwas zentraler inmitten der Gustav-Hacker-Siedlung.

Bewertung:

Da für das Grundstück St.Peray-Straße Baurecht besteht, und gemäß dem vorliegenden Immisionsgutachten keine negativen Immisionseinwirkungen zu erwarten sind, ist dieses Grundstück, von allen betrachteten Grundstücken am ehesten für die Bebauung mit einer 5-gruppigen Kita geeignet.

Das Grundstück St. Wenzel ist prinzipiell geeignet, aber z.Zt. nicht verfügbar.

Das Grundstück Dresdner Straße ist derzeit noch mit einer in Betrieb befindlichen Kita bebaut. Nach Neubau der ersten 5-gruppigen Kita kann die Kita „Dresdner Straße“ an den neuen Standort umziehen, und ein Neubau auf dem derzeitigen Gelände, durch die Stadt Groß-Umstadt, erfolgen. Die evangelische Kirche scheint gewillt das Grundstück, per Erbpacht, zur Verfügung zu stellen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass alle Planungen für eine 5-gruppige Kita gestoppt wurden. Die Mittelabflussplanung wird kurzfristig angepasst. Eine Fertigstellung der ersten 5-gruppigen Kita bis Ende 2025 erscheint derzeit nicht mehr möglich. Die Fertigstellung der zweiten 5-gruppigen Kita verschiebt sich entsprechend.