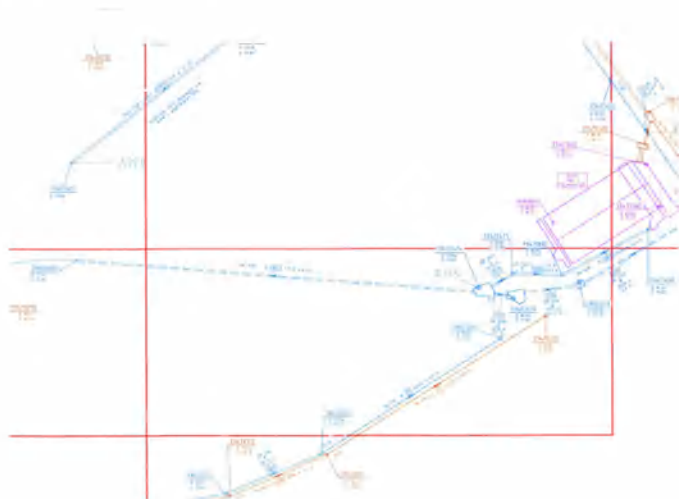




Lage



Lage des Gewässers

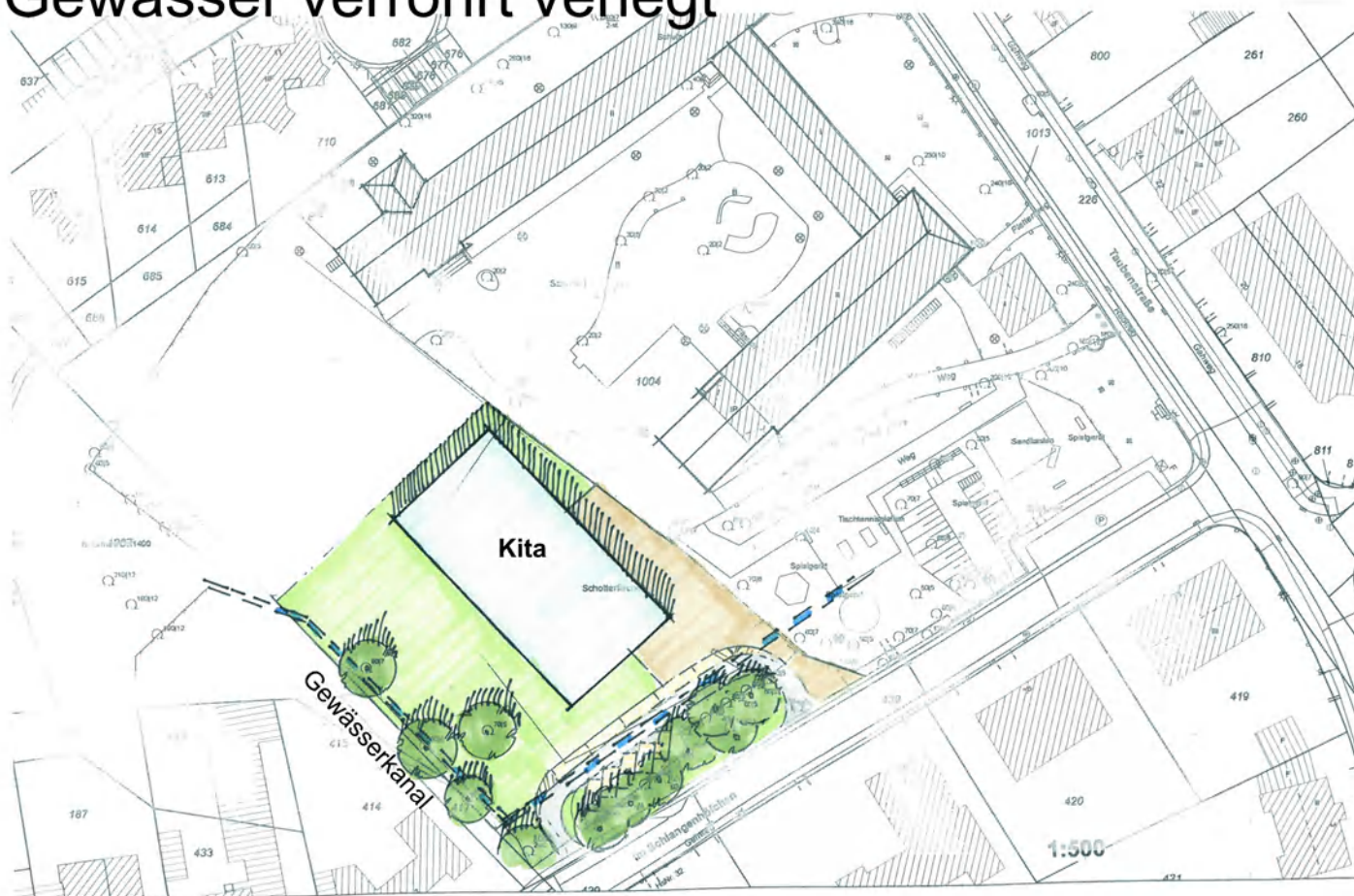
Städtebauliche Überlegungen zu einer Kita im Schlangenhöfchen:

1. Rahmendaten: 4-Gruppige Kita, ca. 800 QM Grundfläche, 2- Geschosse, ca. 900 QM Spiel- und Außengelände
2. Das Grundstück wird von einem verrohrten Gewässer durchquert. Grundsätzlich kann das Gewässer ggf. verlegt oder geöffnet werden, dieses bedingt jedoch Genehmigung und Abstimmung der zu beteiligten Gewässer/Umweltbehörde beim RBK. (Zeitfaktor?)
3. Das Grundstück wurde in Planungen des Abwasserwerkes auch als notwendige Fläche für Rückhaltungen angedacht. Hier ist vor einer Bebauung mit einer Kita noch eine Verwaltungsentscheidung zur Nutzung des Grundstückes ratsam.
4. Eine Kindertagesstätte löst einen nicht unerheblichen Hol- und Bringverkehr aus. Aufgrund der nebengelegenen Grundschule und der notwendigen sicheren Schulzuwege ist es erforderlich den Hol- und Bringverkehr als zu lösendes tatsächliches Erfordernis mitzudenken und mitzuplanen.
5. Planungsrechtlich liegt das Grundstück in dem Bebauungsplanaufstellungs-Beschluss Tulpenstraße. Das Vorhaben einer Kita neben der Grundschule widerspricht nicht städtebaulichen Zielen. Die Genehmigung des Bauvorhabens würde in diesem Fall aber auf Grundlage des §34 BauGB erfolgen. Hier wäre 6-630 einzubinden. Hier wird davon ausgegangen, dass eine Kita im Wohngebiet hinzunehmen ist und kein "Schutzanspruch" des Wohnens gegenüber einer Kita besteht. Eine mögliche Verlegung des Bolzplatzes wird hier als Teil der Gestaltung des Schulgeländes verstanden, hierzu wäre 6-630 unbedingt noch dezidiert einzubinden.

Variante 1

Hol- und Bringvorfahrt mit Kita

Gewässer verrohrt verlegt



Vorteile der Variante:

1. Geringster Flächenverbrauch
2. Bolzplatz kann in gleicher Lage bleiben

Probleme der Variante

1. Gewässerverlegung, Kosten, Zeit bei Abstimmung und Genehmigung



Hol- und Bringzone, ins Grundstück verlegt, keine Rangierverkehr auf den Schulwegen / Bürgersteigen

Variante 2

Variante 1 mit teilweiser Gewässeröffnung



Vorteile der Planung

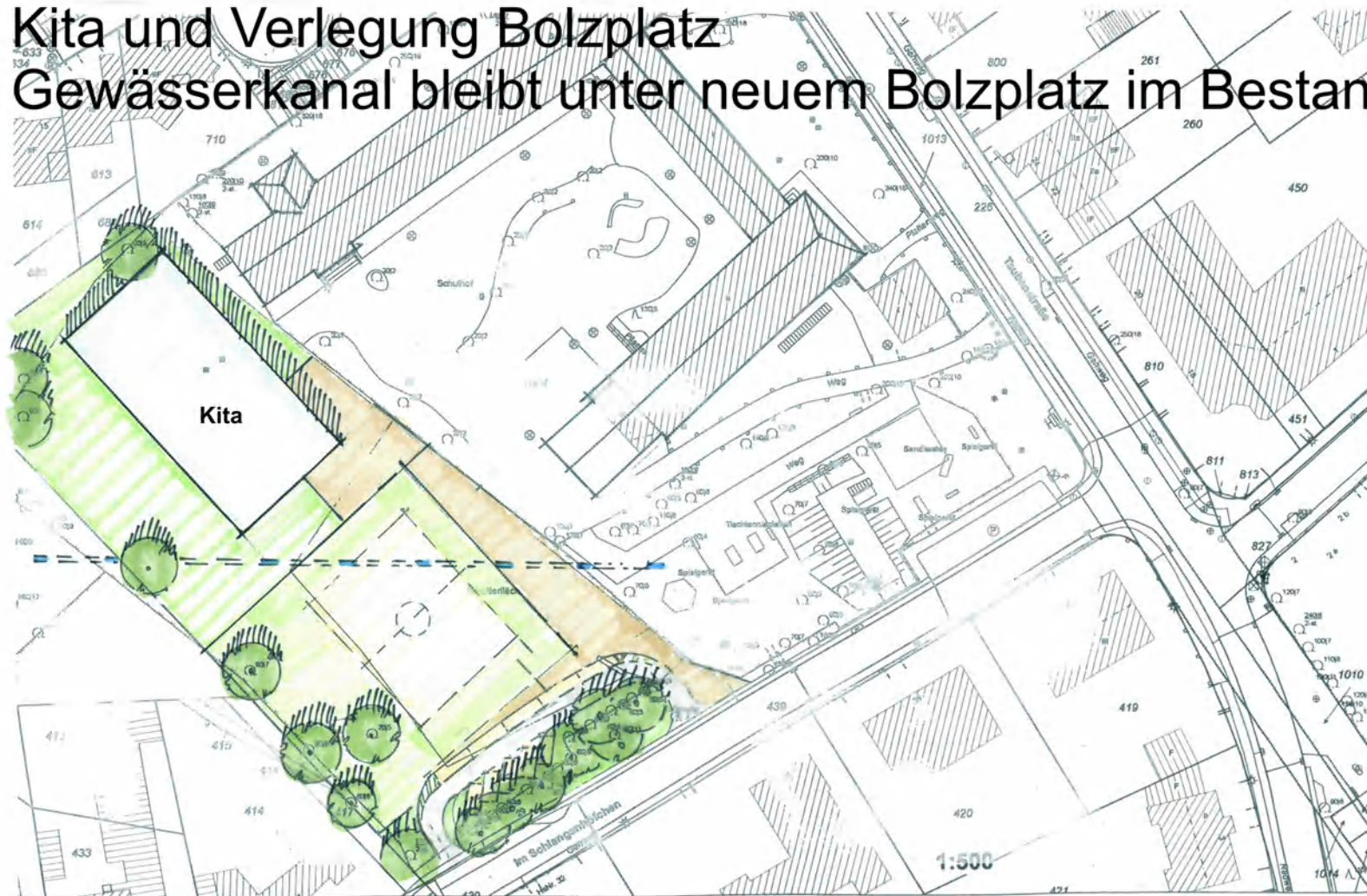
1. Siehe Variante 1, ggf. wäre die teilweise geöffnete Gewässer Variante der Umwelt/Gewässerbehörde näher.....
2. Ob Kostenvor- oder Nachteile bestehen wäre zu prüfen.....

Probleme der Planung:

Möglicherweise langwierige Verhandlungen mit den RBK Gewässer/Umweltbehörden

Variante 3

Kita und Verlegung Bolzplatz Gewässerkanal bleibt unter neuem Bolzplatz im Bestand



Vorteile der Planung:

1. Gewässer muß nicht umgelegt werden, ggf. wesentlich einfachere Genehmigungslage

Probleme:

Hier muss genau geprüft (6-630) werden, ob der Bolzplatz als Neuanlage ein Problem darstellt.

Anlieferwege zum Bsp. zur Küche der Kita werden lang.....

Fazit:

Am besten die Varianten gemeinsam mit Abwasserwerk und Bauordnung, ggf. Hochbau wegen Kosten etc, diskutieren und dann die Entscheidung für eine Variante fällen.....