

## Standortanalyse katholischer Kindergarten und Gemeinschaftshaus in Rißegg

### Übersichtstabelle:

		1	2	3	4
		nördlich Zufahrt Schulen, Flst.97	Dirk-Raudies-Weg Flst. 468/3, 472, 473	ehem. Schule Flst. 48	Alte Schulstraße -Heuweg, Flst. 132
zentrale Lage zu	Wohngebieten	++	o	++	o
	Synergien mit umliegenden Nutzungen	++	++	+	-
Erreichbarkeit	Fuß / Rad	++	+	+	+
	Pkw	++	o	+	o
	weitere öffentl./private Stellplätze vorhanden <sup>1.)</sup>	++	+	o	-
Baugrundstück	Größe / Zuschnitt	++	++	o	-
	Eigentümer <sup>2.)</sup>	++	++	++	o
	unbebaut/bebaut (Abriss)	++	++	-	++
	Baulast	++	++	-	++
	Umsetzungschancen	++	++	o	o
	Vorhandene Erschließung nutzbar oder neu	++	+	++	+
	Immissionskonflikte Anfahrt	++	+/- <sup>3.)</sup>	+/- <sup>3.)</sup>	+/- <sup>3.)</sup>
	Immissionskonflikte beim Betrieb	++	++/o <sup>3.)</sup>	+/- <sup>3.)</sup>	+/- <sup>3.)</sup>
	Vorbelastung Lärm	o	+	++	++
	Grundstückspreis				
Klima/ Ökologie	Keine geschützten Grünstrukturen / Tiere betroffen	++	++	+	o

++ = sehr gut      + = gut      o = mittel/neutral      - = schlecht      -- = sehr schlecht

1.) Doppelnutzung von Stellplätzen bei Sonderveranstaltungen möglich

2.) ++ Stadt ist Eigentümerin

3.) von der Nutzung Kindergarten/oder Gemeinschaftshaus abhängig

### Erläuterungen zu den Standorten

#### 1. Vogelbeerstraße, Flurstück 97, direkt an der Zufahrt zu den Schulen

Die Lage ist in Bezug auf die Erreichbarkeit aus allen Wohngebieten optimal. Es bestehen gute Chancen auf Synergieeffekte des Kindergartens mit den Grundschulen in der Nähe des Standortes. Die Unterbringung der Ortsverwaltung und des Gemeinschaftshauses würden den Standort und die vorliegende Infrastruktur (Bankfiliale, Bäckerei mit Stehcafé und Hotel) stärken.

Das Grundstück (Gesamtgröße 5.776 m<sup>2</sup>) ist baurechtlich als Mischgebiet ausgewiesen und lässt eine dreigeschossige Bebauung zu. Es ist kurzfristig bebaubar. Eine weitere Mehrfachnutzung der vorhandenen Stellplatzanlagen beim Schulzentrum ist nicht möglich. Immissionskonflikte durch die Kindergarten- oder Gemeinschaftshausnutzung können durch Anordnung und Ausrichtung der Gebäude und Stellplätze stark eingeschränkt werden. Die westliche Hälfte des Grundstückes ist durch die Zufahrt zu den Schulen (Bushaltestellen), die Sportplatznutzung am Sonntag und in Ruhezeiten und die Nutzung der Wertstoffcontainer vorbelastet. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten bildet die Vorbelastung für Kindergarten oder Gemeinschaftshaus keine Einschränkung.

Das Grundstück ist in städtischem Grundbesitz. Die Kombination von Gemeinschaftshaus mit Kindergarten oder eine komplett getrennte Anordnung sind möglich.

## **2. Dirk-Raudies-Weg – Standort südlich der Grundschule bzw. des Bolzplatzes**

Der Standort ist aus allen Wohngebieten nicht so gut erreichbar. Der Dirk-Raudies-Weg ist in Höhe der Grundschule mit Pfosten gesperrt, um den Durchgangsverkehr zum Bischof-Sproll-Bildungs-Zentrum (BSBZ) zu verhindern. Von Norden anfahrend (ca. 70 % Bebauung von Ribegg) muss der Kfz-Fahrer erst durch den gesamten Ort fahren um den südlichen Dirk-Raudies-Weg zu erreichen. Eine Aufhebung der Sperrung wird wieder zu überhöhten Geschwindigkeiten, vor allem kurz vor Schulbeginn, im Zugangsbereich der Grundschule führen. Die Erreichbarkeit zu Fuß /per Rad ist aufgrund der angrenzenden Wege vorhanden.

Es bestehen gute Chancen auf Synergieeffekte des Kindergartens mit den Grundschulen (Bildungshaus). Beim Bau des Gemeinschaftshauses auf Standort 2 findet keine Stärkung der bestehenden Infrastruktur (Bankfiliale, Bäckerei mit Stehcafé und Hotel) statt.

Das Grundstück (Gesamtgröße 9.139 m<sup>2</sup>) ist baurechtlich als "Gemeinbedarfsfläche für Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke" ausgewiesen und lässt eine dreigeschossige Bebauung zu. Es ist kurzfristig bebaubar, Kanalschächte sind noch nicht vorhanden, aber das Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal des Dirk-Raudies-Weg eingeleitet werden. Das Regenwasser ist in Retentionsbecken zu versickern.

Immissionskonflikte durch den Kindergarten sind bei diesem Standort nicht zu erwarten. Konflikte durch die Nutzung als Gemeinschaftshaus (Lärm bei An- und Abfahrt, Abend- und Musikveranstaltungen) können bei der gegenüberliegenden Wohnbebauung auftreten. Planungsrechtlich handelt es sich um ein Mischgebiet mit einem um 5 dB(A) höheren Richtwert als in Wohngebieten. Eine Vorbelastung des Grundstückes liegt nur durch die Nutzung des Bolzplatzes vor. Dies bedeutet keine Einschränkungen in der Nutzung des Kindergartens oder Gemeinschaftshauses.

Das Grundstück ist in städtischem Grundbesitz. Die Kombination von Gemeinschaftshaus mit Kindergarten oder eine komplett getrennte Anordnung sind möglich. Es handelt sich durch die Lage zu den Grundschulen um den besten Standort für einen Kindergartenneubau.

### **3. Rißegger Straße 116, Flurstück 48, ehem Schule**

Die Lage ist in Bezug auf die Erreichbarkeit aus allen Wohngebieten über die Zufahrt von der Rißegger Straße noch gut. Zu Fuß kann das Grundstück von zwei Seiten erreicht werden, die Radwege enden ca. 50 m vor dem Grundstück. Es bestehen noch gute Chancen auf Synergieeffekte des Kindergartens den mit Grundschulen in der Nähe des Standortes.

Das Grundstück (Gesamtgröße 1.878 m<sup>2</sup>) ist nach § 34 BauGB "Bauen im Innenbereich" bebaubar. Einen Bebauungsplan gibt es nicht, im Flächennutzungsplan ist die Fläche und die Umgebung als Mischbaufläche ausgewiesen. Eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ist aufgrund der Umgebungsbebauung möglich. Das Grundstück ist in städtischem Grundbesitz. Es handelt sich um ein bebautes Grundstück (ehem. Schule und Geräteschuppen der Ortschaft) mit einer Baulast für 29 Stellplätze für die Sportplatznutzung. Vor einer Bebauung ist sowohl ein Abriss der bestehenden Gebäude, als auch die Ersatzherstellung der 29 Stellplätze notwendig. Die Grundstücksgröße eignet sich nicht für die kombinierte Unterbringung von Kindergarten und Gemeinschaftshaus.

Immissionskonflikte durch den Kindergarten sind bei diesem Standort nicht zu erwarten. Konflikte durch die Nutzung als Gemeinschaftshaus (Lärm bei An- und Abfahrt, Abend- und Musikveranstaltungen) können bei der angrenzenden Wohnbebauung auftreten. Es liegt keine Vorbelastung des Grundstückes durch Emissionen vor. Vor einer endgültigen Entscheidung für ein Gemeinschaftshaus mit Parkplätzen an diesem Standort ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

### **4. Alte Schulstraße / Heuweg, Flurstück 132**

Die Lage ist in Bezug auf die Erreichbarkeit aus den nördlichen und westlichen Wohngebieten schlechter. Das Grundstück liegt in einer Tempo-30-Zone und die Erreichbarkeit ist für Pkw und Fußgänger noch gut. Gesonderte Radwege gibt es in der Tempo-30-Zone nicht. Es bestehen keine Synergieeffekte zu den Grundschulen oder zu vorhandener Infrastruktur.

Das Grundstück (Gesamtgröße 5.712 m<sup>2</sup>) ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan als Jugendspielplatz ausgewiesen. Eine Bebauungsplanänderung mit Umwandlung des Grundstückes in ein Wohngebiet wird bisher beabsichtigt. Das Grundstück wurde zu diesem Zweck von der Stadt erworben, vorbehaltlich eines Bauplatzes für die bisherigen Eigentümer. Eine zweigeschossige Bebauung ist aufgrund der Umgebungsbebauung denkbar.

Die Grundstücksgröße eignet sich sowohl für eine kombinierte als auch eine getrennte Bebauung mit Kindergarten und Gemeinschaftshaus.

Da Kindergärten im Wohngebiet als sozialadäquat gelten, ist mit Immissionskonflikten zwischen Kindergarten und Wohnbebauung nicht zu rechnen. Dagegen können Konflikte durch die Nutzung als Gemeinschaftshaus (Lärm bei An- und Abfahrt, Abend- und Musikveranstaltungen) mit der angrenzenden Wohnbebauung auftreten. Vor einer endgültigen Entscheidung für ein Gemeinschaftshaus mit Parkplätzen an diesem Standort ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Es liegt keine Vorbelastung des Grundstückes durch Emissionen vor.

**5. Schulgrundstück des Bischof-Sproll-Bildungszentrums südlich der städtischen Turnhalle, Flurstück 468/1**

Ein Standortvorschlag der katholischen Kirche für die Kindergartennutzung war die Unterbringung auf dem Grundstück des Bischof-Sproll-Bildungszentrum. Durch den Neubau des Gymnasiums und der Sporthalle wurden die Freiflächen auf dem betreffenden Grundstück bereits stark reduziert. Der Bau des Kindergartens südlich der Sporthalle wird zu einer Beseitigung von Schulhof-, Sport- und Spielflächen (Hartplatz, 100 m Bahn) u.a. führen. Da östlich angrenzend (Standort 2) bessere, ungenutzte Flächen zur Verfügung stehen, wurde diese Alternative vorab ausgeschlossen.

**6. Kinderspielplatz / Schulhof der Grundschule Rißegg, Flurstück 468/10**

Ein weiterer Vorschlag von der katholischen Kirche war die Unterbringung des Kindergartens auf dem heute als Spielplatz und Schulhof genutzten Grundstück zwischen städtischer Grundschule und Sporthalle. Da es sich um eine stark genutzte und gut angenommene öffentliche Grünfläche handelt, ist eine Umwandlung dieser Spielplatz- und Schulhoffläche sowie auch der angrenzenden Bolzplatzfläche nicht sinnvoll. Der Standort wurde nicht weiter untersucht.