

Machbarkeitsstudie
Neubau Grundschule und Hort in Ortsmitte
Marktgemeinde Bad Endorf



Planungsaufgabe

Die Marktgemeinde Bad Endorf beauftragt eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung einer möglichen Bebauung Neubau Grundschule und Hort in Ortsmitte auf den Grundstücken mit der Flr.Nr. 116/4, 116/6 und 118/5.

Machbarkeitsstudie
Grundlagen



<p>Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf</p>	<p>Bauherr  Zentrum der Gesundheitswelt</p> <p>Planer  Planungsgruppe Strasser</p>	<p>Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf</p> <p>Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de</p>	<p>Planinhalt STUDIE</p> <p>Grundlagen Luftaufnahme</p>	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>1 : 1000</td> <td>11.02.2019</td> </tr> <tr> <td>Bearb.</td> <td>Pfad</td> </tr> <tr> <td>MI</td> <td>NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf</td> </tr> <tr> <td>Plannummer</td> <td></td> </tr> <tr> <td>001</td> <td></td> </tr> </table>	Maßstab	Datum	1 : 1000	11.02.2019	Bearb.	Pfad	MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer		001	
Maßstab	Datum															
1 : 1000	11.02.2019															
Bearb.	Pfad															
MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf															
Plannummer																
001																



Grundstücksfläche
ca. 5.790 m²



Projekt
19001 GBE
Machbarkeitsstudie
Grundschule und Hort
in Ortsmitte
Bad Endorf

Bauherr
Bad Endorf
Zentrum
der Gesundheitswelt

Markt Bad Endorf
Bahnhofstraße 6
83093 Bad Endorf

Planer
plg Planungsgruppe
Strasser

Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
Tel. 0861/98987-0 Fax: 50
email: info@plg-strasser.de

Planinhalt
STUDIE

Grundlagen
Luftaufnahme Fläche

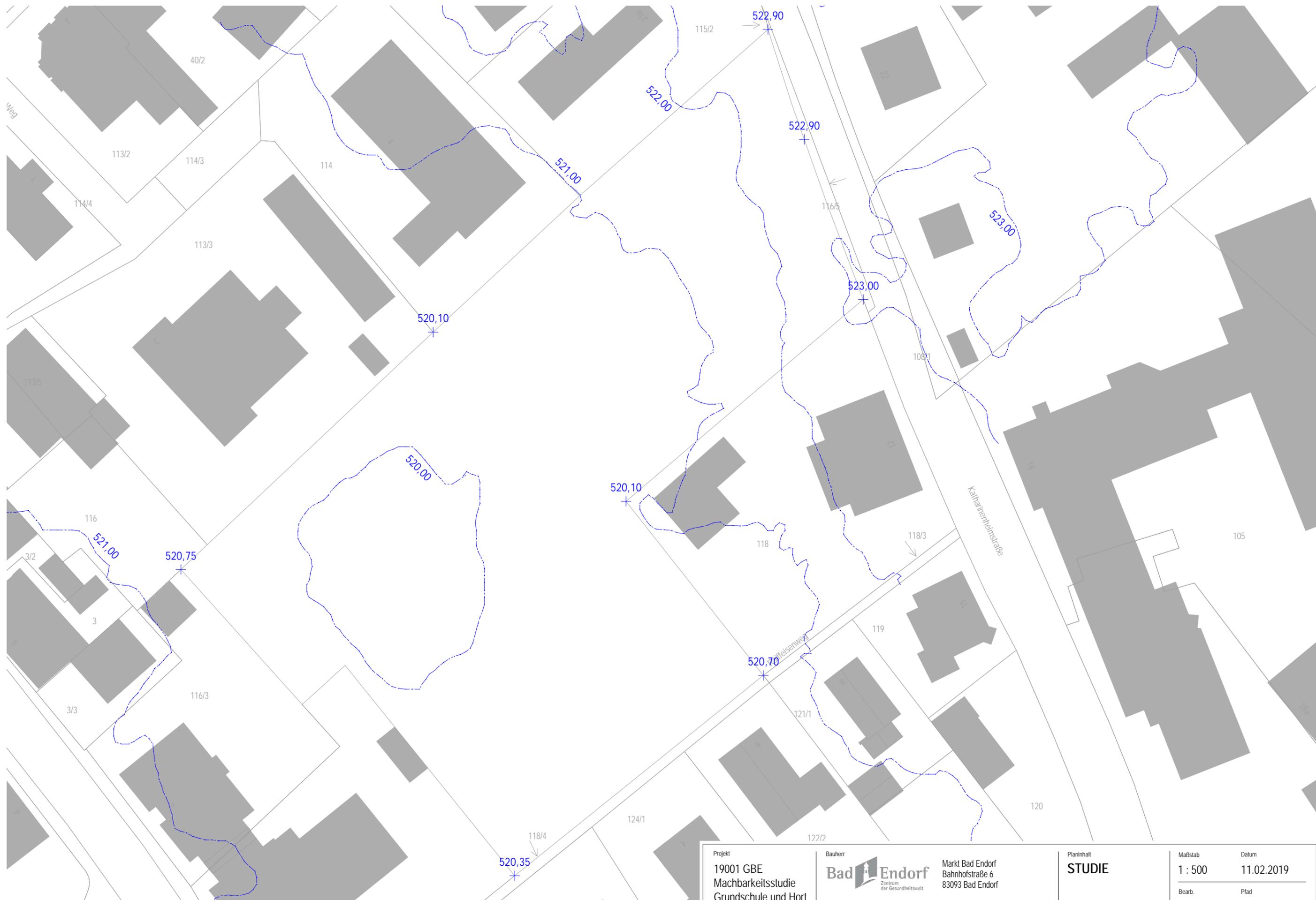
Maßstab
1 : 1000

Datum
11.02.2019

Bearb.
MI

Pfad
NEM 19001-
Studie GS-Hort Bad Endorf

Plannummer
002



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Bad Endorf <small>Zentrum der Gesundheitswelt</small> Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planer plg Planungsgruppe Strasser Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Planinhalt STUDIE Grundlagen Höhengschichtlinien	Maßstab 1 : 500 Datum 11.02.2019
	Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf		Plannummer 003



Geh- und
Fahrtrecht



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr  Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE Grundlagen Geh- und Fahrtrechte	Maßstab 1 : 500 Datum 11.02.2019
Planer  Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer 004	

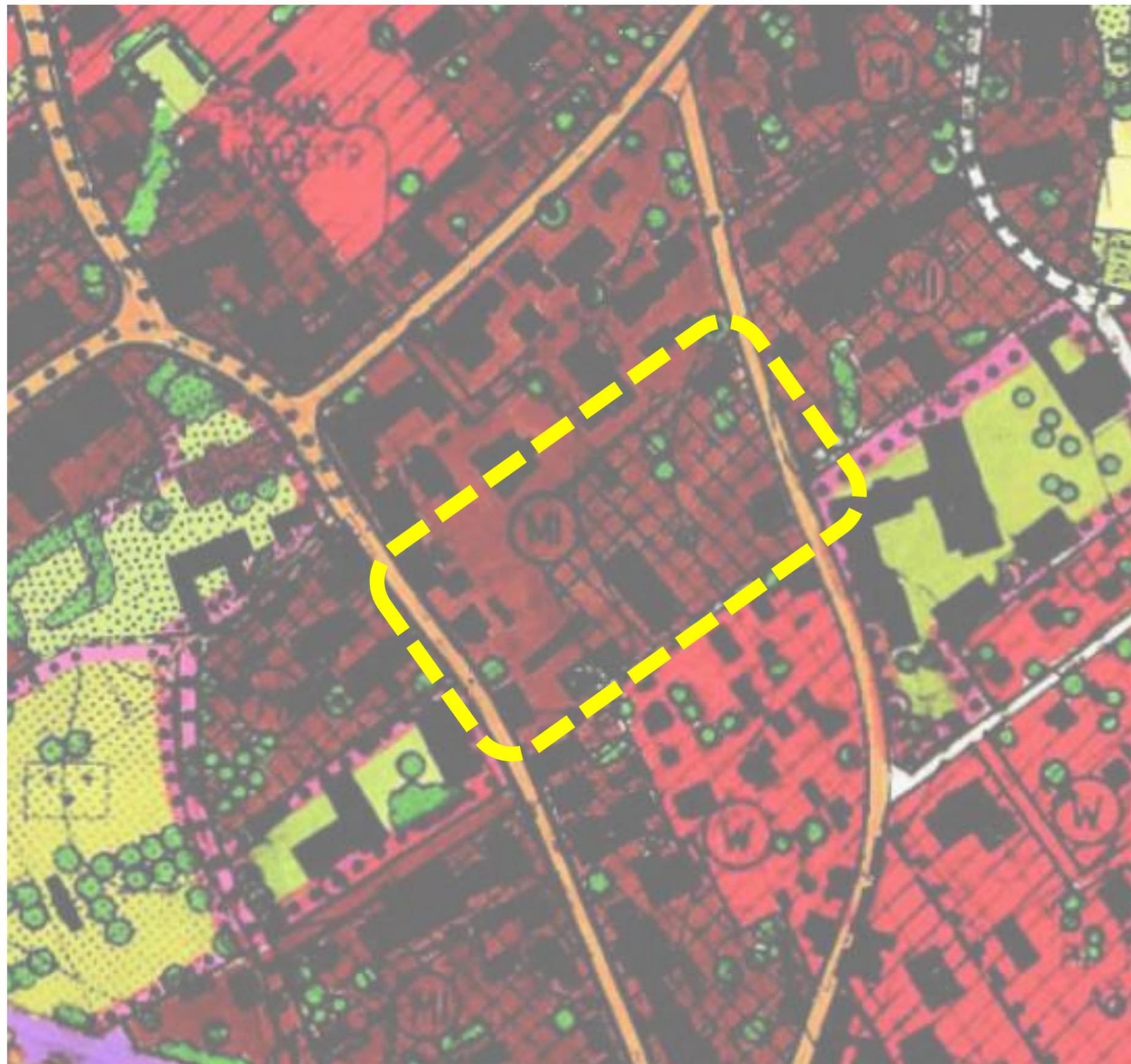
Städtebauliche Einordnung / Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Marktes Bad Endorf ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt (§ 6 BauNVO).

Die Flächen nord-westlich, nördlich, nord-östlich und südlich an der Bahnhofstraße sind ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Bei den östlich und südwestlich dargestellten Bereichen handelt es sich um Flächen für Gemeinbedarf (Rathaus und Grundschule sowie Seniorenheim). Die übrigen, südlich angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Grundsätzlich sind in Mischgebieten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Dennoch wird empfohlen die Fläche - bei einer Bebauung mit Grundschule und Kinderhort - als Fläche für Gemeinbedarf zu behandeln (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB).

Für das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Bereiche wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Demnach ist die Fläche derzeit als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Realisierung des Vorhabens „Grundschule und Hort“ wird empfohlen einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser kann aufgrund der Lage des Planungsgebiets voraussichtlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Fall bedarf es keiner gesonderten Änderung des Flächennutzungsplanes, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus Flächennutzungsplan

Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr  Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE Grundlagen Bauleitplanung	Maßstab Datum 11.02.2019
Planner  Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI Plan NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer	



Foto Katharinenheimstraße, mögliche Fläche Bushaltestelle

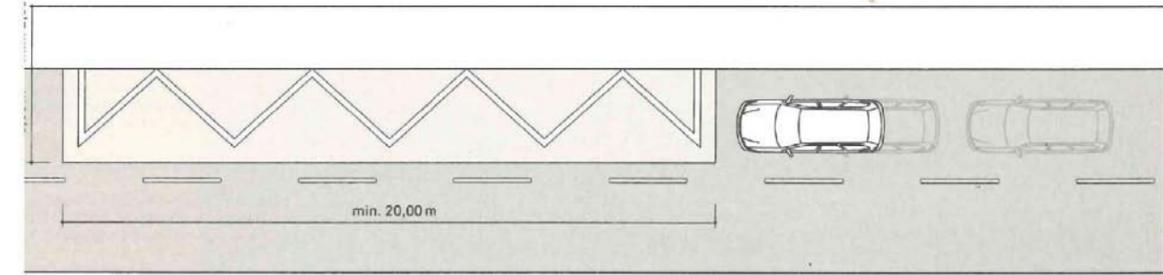


Abbildung Fahrbahnhalt im fließenden Verkehr Ohne Maßstab
(aus Landschaft Planen - Dimensionen, Elemente, Typologien ; Astrid Zimmermann
© 2014 Birkhäuser Verlag GmbH, CH-4009 Basel)

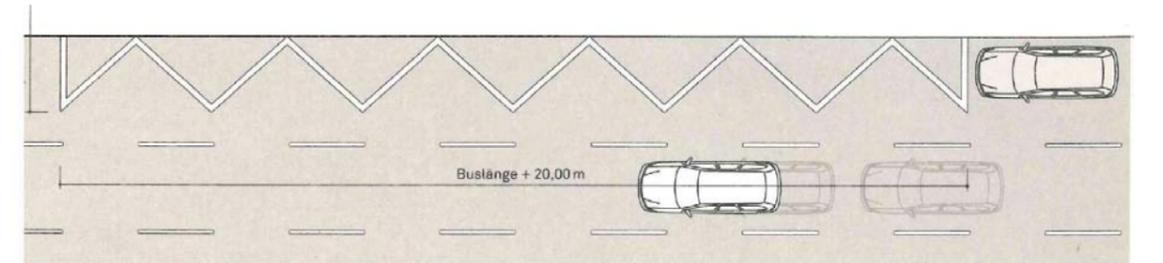


Abbildung Fahrbahnhalt bei ruhendem Verkehr auf Fahrbahn Ohne Maßstab
(aus Landschaft Planen - Dimensionen, Elemente, Typologien ; Astrid Zimmermann
© 2014 Birkhäuser Verlag GmbH, CH-4009 Basel)

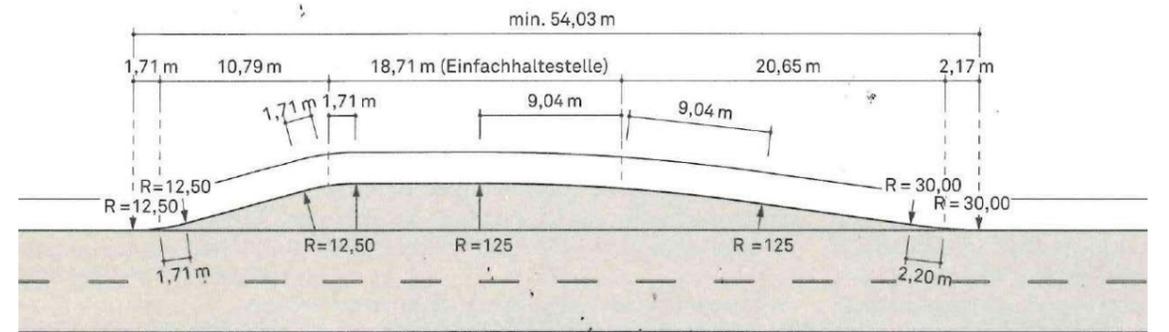


Abbildung Bushaltestelle, Einfachhaltestelle Ohne Maßstab
(aus Landschaft Planen - Dimensionen, Elemente, Typologien ; Astrid Zimmermann
© 2014 Birkhäuser Verlag GmbH, CH-4009 Basel)

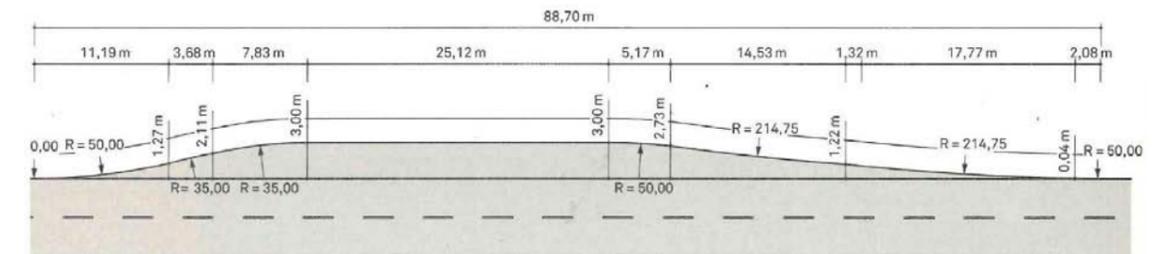
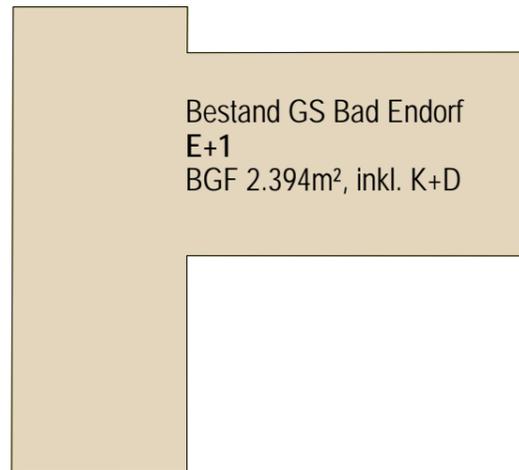


Abbildung Bushaltestelle, barrierefreies Ein- /Aussteigen Ohne Maßstab
(aus Landschaft Planen - Dimensionen, Elemente, Typologien ; Astrid Zimmermann
© 2014 Birkhäuser Verlag GmbH, CH-4009 Basel)

Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE Grundlagen Bushaltestelle	Maßstab 1 : 500 Datum 11.02.2019
Planer Planungsgruppe Strasser	Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf
Plannummer 005			

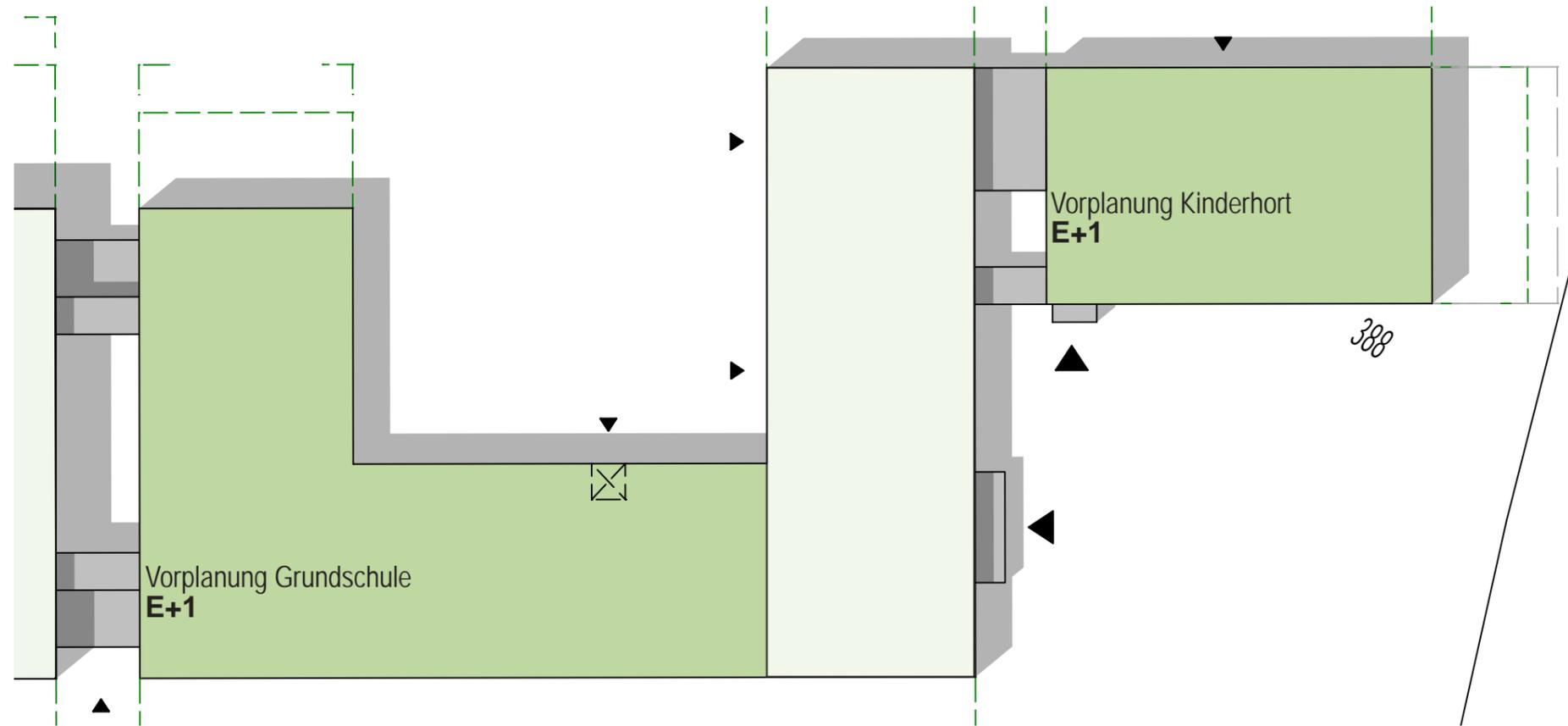




Bestand GS Bad Endorf
E+1
BGF 2.394m², inkl. K+D



Bestand GS Antwort
E+1
BGF 689m², inkl. K



Grundschule Bestand Bad Endorf
E+1 +K+D

BGF gesamt	2.394 m ²
NUF 1-6	1.225 m ²
NUF 7	249 m ²
VF / TF	332 m ²

Grundschule Bestand Antwort
E+1 +K

BGF gesamt	689 m ²
NUF 1-6	217 m ²
NUF 7	131 m ²
VF / TF	109 m ²

Flächenansatz für Studie Grundschule im Ort
auf Grundlage Vorentwurf 28.11.18 und ergänzende Abstimmung Schulleitung

BGF Grundschule	2.800 m ²
+ BGF EDV	80 m ²
+ BGF Aula, MZR	280 m ²
+ BGF Lehrerbereich	90 m ²
+ BGF Lager / Technik	650 m ²

Flächenansatz für Studie Kinderhort im Ort
auf Grundlage Vorentwurf 28.11.18

BGF Kinderhort	1.360 m ²
+ BGF Küche	150 m ²
- BGF Einsparpotential	- 90 m ²

Grundschulen Bestand gesamt

BGF gesamt	3.083 m ²
NUF 1-6	1.442 m ²
NUF 7	380 m ²
VF / TF	441 m ²

Vorgabe für Grundschule Studie

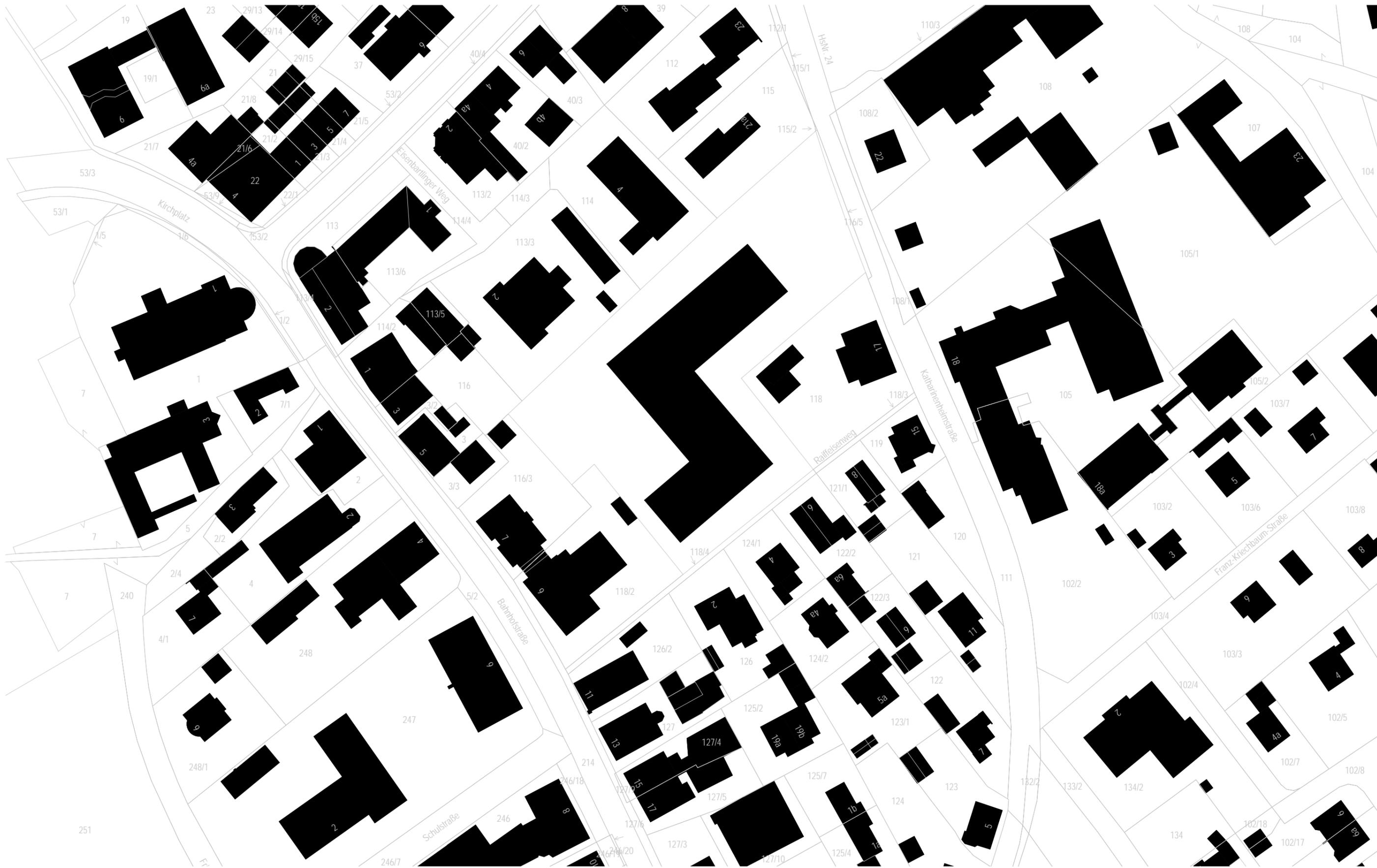
BGF gesamt	3.900 m ²
------------	----------------------

Vorgabe für Kinderhort Studie

BGF gesamt	1.420 m ²
------------	----------------------

Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr  Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE Grundlagen Flächenansatz	Maßstab Datum 11.02.2019
Planer  Außere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer	

Machbarkeitsstudie
Bebauungsvariante 1



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr  Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE V1 Schwarzplan	Maßstab 1 : 1000 Datum 11.02.2019
Planer  Planungsgruppe Strasser	Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf
		Plannummer 010	



<p>Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf</p>	<p>Bauherr  Zentrum der Gesundheitswelt</p> <p>Planer  Planungsgruppe Strasser</p>	<p>Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf</p> <p>Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de</p>	<p>Planinhalt STUDIE</p> <p>V1 Lageplan mit Luftaufnahme</p>	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>1 : 1000</td> <td>11.02.2019</td> </tr> <tr> <td>Bearb.</td> <td>Pfad</td> </tr> <tr> <td>MI</td> <td>NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf</td> </tr> <tr> <td>Plannummer</td> <td></td> </tr> <tr> <td>011</td> <td></td> </tr> </table>	Maßstab	Datum	1 : 1000	11.02.2019	Bearb.	Pfad	MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer		011	
Maßstab	Datum															
1 : 1000	11.02.2019															
Bearb.	Pfad															
MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf															
Plannummer																
011																



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Bad Endorf <small>Zentrum der Gesundheitswelt</small> Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planer plg Planungsgruppe Strasser Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Planinhalt STUDIE V1 Lageplan	Maßstab 1 : 500 Datum 11.02.2019
	Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf		Plannummer 012



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Bad Endorf <small>Zentrum der Gesundheitswelt</small> Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planer plg <small>Planungsgruppe Strasser</small> Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Planinhalt STUDIE V1 Lageplan Fläche GS Bestand	Maßstab 1 : 500 Datum 11.02.2019
Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer 013		

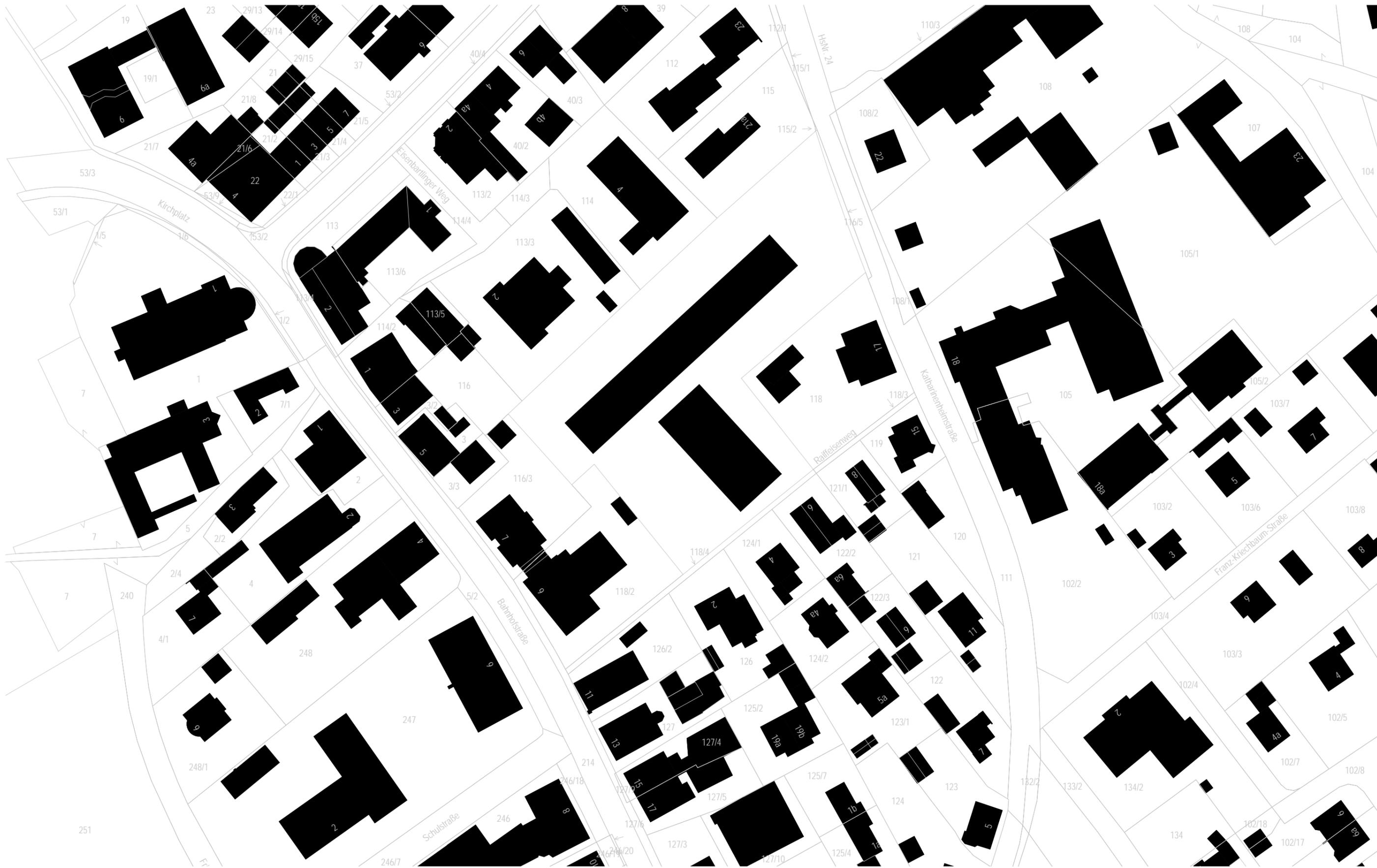


Variante 1	
Grundstück	5.790m ²
GF	1.850m ²
BGF v. VG	3.700m ²
GRZ I (nur Gebäude)	0,32
GFZ	0,64

Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr  Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE V1 Freianlagen	Maßstab 1 : 500	Datum 11.02.2019
Planer 	Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer 014



Machbarkeitsstudie
Bebauungsvariante 2



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Bad Endorf <small>Zentrum der Gesundheitswelt</small> Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE V2 Schwarzplan	Maßstab 1 : 1000 Datum 11.02.2019
Planer plg Planungsgruppe Strasser	Außere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer 020

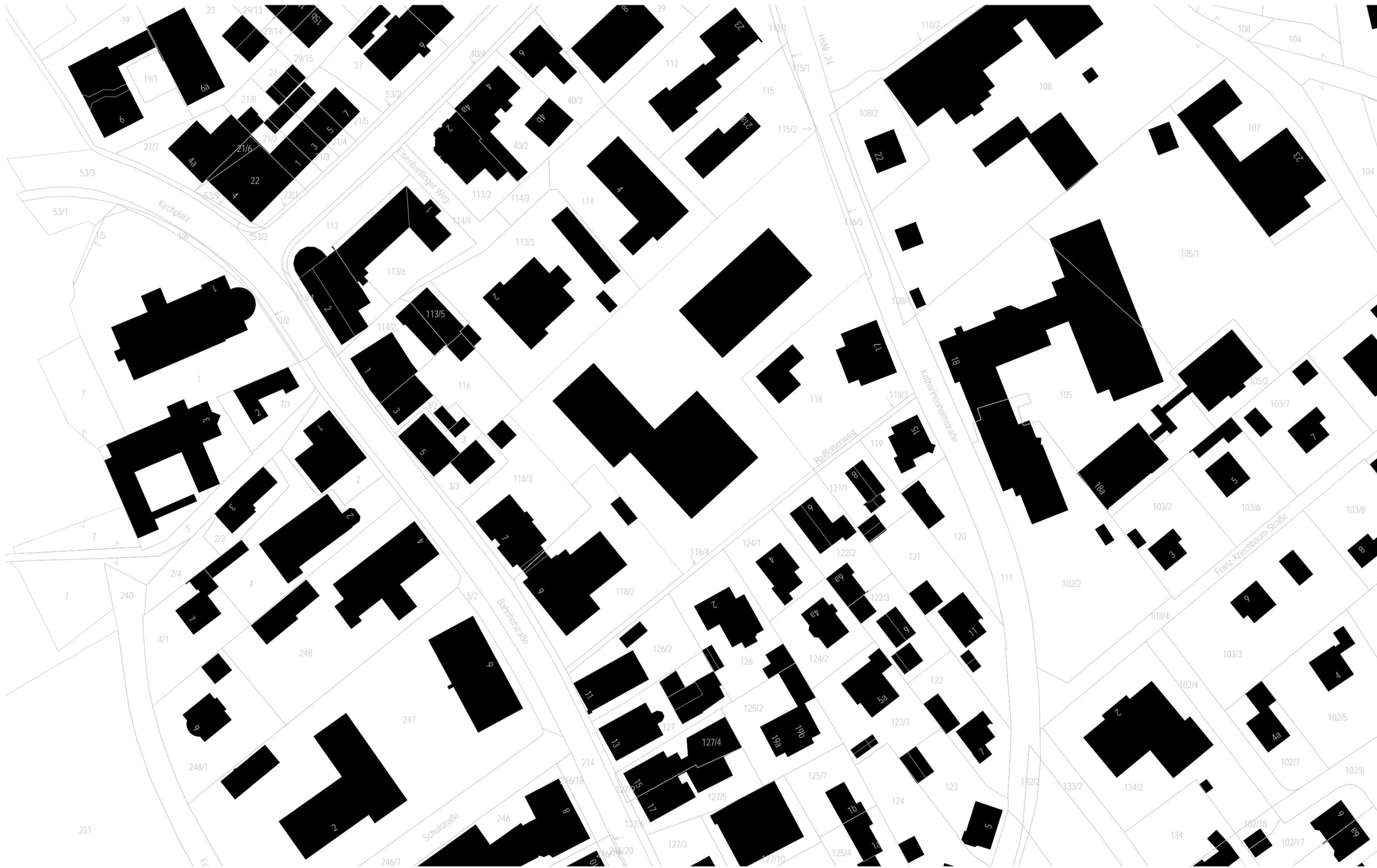


<p>Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf</p>	<p>Bauherr Bad Endorf Zentrum der Gesundheitswelt</p> <p>Planer plg Planungsgruppe Strasser</p>	<p>Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf</p> <p>Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de</p>	<p>Planinhalt STUDIE</p> <p>V2 Lageplan mit Luftaufnahme</p>	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>1 : 1000</td> <td>11.02.2019</td> </tr> <tr> <td>Bearb.</td> <td>Pfad</td> </tr> <tr> <td>MI</td> <td>NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf</td> </tr> <tr> <td>Plannummer</td> <td></td> </tr> <tr> <td>021</td> <td></td> </tr> </table>	Maßstab	Datum	1 : 1000	11.02.2019	Bearb.	Pfad	MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer		021	
Maßstab	Datum															
1 : 1000	11.02.2019															
Bearb.	Pfad															
MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf															
Plannummer																
021																



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Bad Endorf <small>Zentrum der Gesundheitswelt</small>	Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE V2 Lageplan	Maßstab 1 : 500	Datum 11.02.2019
	Planer plg Planungsgruppe Strasser	Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de		Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf
				Plannummer 022	

Machbarkeitsstudie
Bebauungsvariante 3



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Bad Endorf <small>Zentrum der Gesundheitswelt</small> Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE V3 Schwarzplan	Maßstab 1 : 1000 Datum 11.02.2019
Planer plg Planungsgruppe Strasser	Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer 030



<p>Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf</p>	<p>Bauherr Bad Endorf Zentrum der Gesundheitswelt</p>	<p>Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf</p>	<p>Planinhalt STUDIE</p> <p>V3 Lageplan mit Luftaufnahme</p>	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>1 : 1000</td> <td>11.02.2019</td> </tr> <tr> <td>Bearb.</td> <td>Pfad</td> </tr> <tr> <td>MI</td> <td>NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf</td> </tr> <tr> <td>Plannummer</td> <td></td> </tr> <tr> <td>031</td> <td></td> </tr> </table>	Maßstab	Datum	1 : 1000	11.02.2019	Bearb.	Pfad	MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf	Plannummer		031	
Maßstab	Datum															
1 : 1000	11.02.2019															
Bearb.	Pfad															
MI	NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf															
Plannummer																
031																
<p>Planner plg Planungsgruppe Strasser</p>	<p>Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de</p>															



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr Bad Endorf <small>Zentrum der Gesundheitswelt</small>	Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE V3 Lageplan	Maßstab 1 : 500	Datum 11.02.2019
	Planer plg Planungsgruppe Strasser	Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de		Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf
				Plannummer 032	



Variante 3	
Grundstück	5.790m ²
GF	1.740m ²
BGF v. VG	4.060m ²
GRZ I (nur Gebäude)	0,30
GFZ	0,70



Projekt 19001 GBE Machbarkeitsstudie Grundschule und Hort in Ortsmitte Bad Endorf	Bauherr  Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf	Planinhalt STUDIE V3 Freianlagen	Maßstab 1 : 500 Datum 11.02.2019
Planer  Planungsgruppe Strasser	Äußere Rosenheimer Str. 25 83278 Traunstein Tel. 0861/98987-0 Fax: 50 email: info@plg-strasser.de	Bearb. MI	Pfad NEM 19001- Studie GS-Hort Bad Endorf
		Plannummer 034	

Machbarkeitsstudie
Zusammenfassung

vorhandene Grundstückssituation

Das Grundstück liegt zentral in der Ortsmitte.
Die Distanz zum Bahnhof beträgt ca. 400m Luftlinie.

Das Grundstück fällt von der nord-östlichen bis zur süd-westlichen Grenze um ca. 3,00m ab, wobei ein stärkeres Gefälle des Grundstücks im Anschlussbereich zur Katharinenheimstraße festzustellen ist. Die Straße liegt im Bereich des Grundstücks auf einer gleichbleibenden Höhe von ca. 523,00m ü.NN. Das Planungsgebiet fällt dann auf einer Länge von ca. 25,00m in süd-westliche Richtung um ca. 2,00m auf die Höhe von ca. 521,00m ü.NN.

Die umliegende Bebauung ist vorrangig durch Wohngebäude in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Lagerhalle, die als Markthalle für den Endorfer Bauernmarkt genutzt wird.

Die restliche Grundstücksfläche wird als zentraler, öffentlicher Parkplatz genutzt.

Für die Erschließung der Tiefgarage des süd-westlich angrenzenden Grundstücks ist ein Geh- und Fahrrecht auf dem Baugrundstück vorhanden.

Für die Erschließung von süd-östlich angrenzenden Einfamilienhäusern ist ein Geh- und Fahrrecht durch das Grundstück von der westlichen Grundstücksecke bis zur süd-östlichen Grenze (Raiffeisenweg) vorhanden.

Ein Bebauungsplan für das Gebiet liegt nicht vor.
Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt.

Erschließung des Grundstücks

Aktuell wird das Grundstück an der nord-östlichen Grenze über die Katharinenheimstraße erschlossen. Über ein Nachbargrundstück kann das Grundstück aktuell auch an der süd-westlichen Grenze über die Bahnhofstraße erschlossen werden.

An der südlichen Grenze verläuft der Raiffeisenweg, der als Fußweg die Bahnhofstraße mit der Katharinenheimstraße verbindet.

Für die Untersuchung einer möglichen Bebauung des Grundstücks mit einer Grundschule und Hort ist auch die Ausbildung einer Bushaldebucht für idealerweise zwei Schulbusse vorzusehen. Aufgrund von längeren Wartezeiten der Schulbusse kann dies nach erster Einschätzung nur an der Katharinenheimstraße erfolgen. Auch grenzt hier das Baugrundstück direkt an die Straße, was an der Bahnhofstraße nicht der Fall ist. Eine Bushaltestelle nach den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 kann aufgrund der Grenzlänge zur Katharinenheimstraße nicht nachgewiesen werden. Bereits die erforderliche Länge einer Bushaldebucht als Einfachhaltestelle überschreitet die vorhandene Grundstückslänge zur Straße. Die Anforderung an eine Bushaldebucht für ein barrierefreies Ein- und Aussteigen überschreitet die vorhandene Grenzlänge um das Doppelte. Die Bushaldebucht wird an einen Fahrbahnhalt bei ruhendem Verkehr auf der Fahrbahn angelehnt. Damit lässt sich eine Bushaltestelle für einen Schulbus einrichten.

Die vorhandenen Geh- und Fahrrechte auf dem Grundstück erschweren die Gebäudesituierung für Grundschule und Hort auf dem Grundstück. Wobei hier in erster Linie das Geh- und Fahrrecht für die süd-östlichen Grundstücke anzumerken ist. Eine Verlegung dieses Geh- und Fahrrechts auf den Raiffeisenweg bis hin zur Bahnhofstraße ist dringend anzustreben, würde aber auch über das süd-westliche Nachbargrundstück führen.

Es ist ein 8-gruppiger Kindergarten auf der gegenüberliegenden Seite der Katharinenheimstraße geplant. Die Verkehrssituation unmittelbar zu den Bring- und Holzeiten ist im Zusammenspiel mit einem Hort und Grundschule am selben Standort genauer zu untersuchen. Auch weiterführend zu den Einmündungspunkten und den möglicherweise damit verbundenen Rückstau.

untersuchte Varianten

Die erforderlichen Bruttogrundflächen wurden anhand der bereits erfolgten Vorentwurfsplanung für die Schullandschaft an der Hans-Kögl-Straße ermittelt. Für die Grundschule erfolgte zusätzlich eine Abstimmung mit der Schulleitung, um die Bedarfsflächen bei getrennten Standorten von Grund- und Mittelschule zu ermitteln.

Die vorhandenen Rahmenbedingungen, wie Grundstücksgröße und -form, abschüssige Geländeform, Grundstückerschließung und Flächenbedarf der Baukörper ergeben in Summe eine schwierige Planungsgrundlage vor.

Bei den zwei- bis dreigeschossigen untersuchten Varianten wurden die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen auf dem Grundstück nachgewiesen. Dabei ist aber bei allen Varianten festzustellen, dass das Grundstück maximal bebaut werden muss, um die Flächen darzustellen. Eine nachträgliche Erweiterung bzw. Aufstockung der Gebäude ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nicht mehr möglich.

Einzelne Unterrichts- bzw. Verwaltungsräume müssen im Keller nachgewiesen werden, was in Teilbereichen einen Lichtgraben erforderlich macht, um die natürliche Belichtung der Räume zu gewährleisten.

Eine angemessene, differenzierte und ansprechende Zugangssituation für die beiden unterschiedlichen Einheiten zu schaffen, ist nach unserer ersten Einschätzung nicht möglich. Grundsätzlich resultiert die Freianlagenplanung und die damit verbundenen Vorplätze, Pausen- und Freiflächen auf Grundlage der gezwungenen Gebäudeposition. Durch die vorgegebene Höhensituation werden die Gebäude mit Fertigfußboden EG auf ca. 521,00m ü.NN geplant. Um einen barrierefreien Zugang über die Katharinenheimstraße zu ermöglichen, ist eine Rampeanlage zum Höhenausgleich von ca. 2,00m notwendig.

Die notwendige Anzahl von ca. 25 Stellplätzen kann nicht in allen Varianten zufriedenstellend dargestellt werden.
Parkflächen für den Bring- und Holdienst für Eltern fehlen gänzlich.