

**Sitzungsvorlage DS 2019/268**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: 13.08.2019)

Mitwirkung:  
Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Amt für Soziales und Familie  
Ortsverwaltung Taldorf  
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Taldorf**

öffentlich am 17.09.2019

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 18.09.2019

**Sozialausschuss**

öffentlich am 07.10.2019

**Neubau Kindertagesstätte Oberzell  
- Grundsatzbeschluss**

**Beschluss:**

1. Der städtebaulichen Zielkonzeption zur Bebauung der F1StkNr. 2392, 2393/14 und 2393/16 mit einer Kindertagesstätte wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung beauftragt die erforderlichen Planungsleistungen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Sachstand und Zielkonzeption**

Die Bevölkerungsentwicklung in Ravensburg und seinen Ortschaften ist außerordentlich dynamisch. Im Teilort Oberzell wird bis 2035 mit einer Zunahme der Bevölkerung auf ca. 2.651 Einwohner gerechnet (T. Häusser, Bevölkerungsvorausrechnung 2035 vom Juli 2018). Infolgedessen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf für die Betreuung von Kindern bis zum Schuleintritt. Die bestehenden Kindertagesstätten St. Elisabeth und St. Nikolaus können den zusätzlichen Bedarf nicht abdecken. Die aktuellen Anmeldezahlen in diesen beiden Einrichtungen sind entsprechend hoch. Die Plätze sind nahezu alle belegt.

Die Betriebsführung und Unterhaltung von drei Standorten in Oberzell ist unwirtschaftlich und in Anbetracht der Ortsgliederung nicht zu empfehlen. Die Kindertagesstätte St. Nikolaus mit 4 Gruppen hat erhebliche bauliche Mängel und soll daher aufgegeben werden. Die Beseitigung dieser Mängel wäre mit einem sehr hohen Aufwand verbunden und ist nicht wirtschaftlich. Das Amt für Soziales und Familie geht aufgrund baulicher Entwicklungen in Oberzell davon aus, dass ggü. dem heutigen Stand eine Gruppe mehr nötig ist. Notwendig sind bei einem Neubau daher insgesamt 5 Gruppen. Die Kindertagesstätte St. Elisabeth (2 Gruppen) bleibt erhalten. In Oberzell gäbe es damit insgesamt zwei Kita-Standorte (Neubau und St. Elisabeth) mit insgesamt 7 Gruppen.

Auf Grundlage eines überschlägigen Raumprogramms wurden insgesamt 9 potenzielle Standorte anhand der Kriterien Planungsrecht, Lage & Erschließung, Ökologie und Flächenverfügbarkeit auf ihre Eignung hin untersucht. Die Mehrheit der untersuchten Flächen sind im privaten Eigentum und stehen für die Entwicklung einer Kindertageseinrichtung nicht zur Verfügung.

Von den verbliebenen Standorten ist der Standort unmittelbar südlich der Sportplätze an der Josef-Strobel-Straße mit den geringsten Restriktionen versehen und eignet sich u. a. aufgrund der zentralen Lage, der zeitnahen Umsetzungsmöglichkeit am besten und wurde näher untersucht. Die städtebauliche Zielkonzeption weist nach, dass die für die geplante Nutzung erforderlichen Flächen nur unter Einbeziehung des vorhandenen Spielplatzes am Damaschkeweg und unter Aufgabe von gewachsenen Grünstrukturen unterzubringen sind.

Für die nördlichen Teile der Flurstücke ist im rechtskräftigen Bebauungsplan öffentliche Grünfläche festgesetzt, die südlichen Flurstücksteile sind nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der Spielplatz am Damaschkeweg ist für Kinder bis ca. 8 Jahre vorgesehen und aufgrund der Altersstruktur in der unmittelbaren Umgebung nur noch wenig frequentiert. Durch den Wegfall des Spielplatzes ist das Quartier zwischen Josef-Strobel-Straße und St. Antonius-Weg für die Altersgruppe zukünftig unterversorgt, da in den Richtlinien eine maximale Entfernung von 400m empfohlen wird. Der nächstgelegene Spielplatz mit ähnlicher Ausstattung befindet

sich ca. 550m Fußweg entfernt am Jörg-Syrlin-Weg, der über Gehwege entlang der als Tempo-30-Zone ausgewiesenen Josef-Strobel-Straße und Franz-Bayer-Straße zu erreichen ist.

Der Gehölzbestand auf FISTkNr. 2393/16 hat sich von einer ehemaligen Obstwiesenfläche durch die Bildung von Baumhöhlen als ökologische Nische am Rande der Siedlungsstruktur entwickelt und wurde Ende 2018 hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz untersucht. Die Fläche wird als Nahrungsgebiet für die im Siedlungsraum lebenden Brutvogelarten genutzt. Eine entwurfsabhängige Berücksichtigung des Gehölzbestands ist bei der weiteren Planung der Gebäude und Freiflächen erforderlich und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Nutzung der Sportflächen sind die dafür vorgesehenen Stellplätze am Sportheim ausreichend, weitere öffentliche Stellplätze befinden sich in der Albersfelder Straße. Für die auf der Fläche stehenden Recycling-Container ist im Rahmen der weiteren Planung ein Ersatzstandort zu finden.

Zur weiteren Prüfung der Umsetzung des Baukonzepts ist der Vorentwurf von Gebäude und Freianlagen erforderlich. Es ist vorgesehen die Baumaßnahme ohne Bauleitplanverfahren umzusetzen, sofern für die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan mit den Angrenzern und Nachbarn eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann.

Für die weiterführende Planung werden 150.000 € zum Haushalt 2020 angemeldet. Der Ansatz orientiert sich an den Kosten für die Vorbereitung und Durchführung eines Planerauswahlverfahrens und die Beauftragung ersten Leistungsphasen nach HOAI. Über die Wahl geeigneter Wege zur Leistungsbeschaffung wird zu einem späteren Zeitpunkt nach dem Beschluss einer architektonischen Zielkonzeption beraten.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Standortuntersuchung vom 05.07.2019
- Anlage 2: Städtebauliche Zielkonzeption vom 25.07.2019