

**Standortsuche Oststadtschulen – Städtebauliche Ersteinschätzung zu Standortalternativen**

Nr.	Entwicklungs- variante	Anforderungen	Allgemeine Bewertung	Planungsrechtliche Bewertung
1	<p><b>Anbau an die AFS an das Bestandsgebäude</b></p> <p><b>(Flst. Offenburg Nr. 5572/18)</b></p>	<p>EKRS im Bestand</p> <p>AFS als Erweiterung (Neubau) im Anschluss an den Aufzugsturm</p> <p>BuHa / Mensa / Zweifeld-Sporthalle als Neubau an der Rammersweierstraße</p>	<p>(Bestand)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> <li>• Grundstücksverfügbarkeit:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstück ist in Eigentum der Stadt Offenburg</li> </ul> </li> <li>• Erschließung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ möglich über Prinz-Eugen-Straße (wie Bestandsgebäude)</li> </ul> </li> <li>• Sonstige Hinweise:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals</li> <li>○ Altlasten</li> </ul> </li> </ul> <p>• Derzeitige Nutzung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück, Bolzplatz</li> </ul> </p> <p>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</p> <p>• Grundstücksverfügbarkeit:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstück ist in Eigentum der Stadt Offenburg</li> </ul> </p> <p>• Erschließung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ möglich über Rammersweierstraße</li> </ul> </p> <p>• Sonstige Hinweise:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals</li> <li>○ Altlasten</li> </ul> </p>	<p>(Bestand)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Rechtsgrundlage: B-Plan Nr. 145</li> <li>• Vollständige Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen</li> <li>○ Bebauungsplanänderung wahrscheinlich erforderlich</li> </ul> </li> <li>• Ansonsten keine Widersprüche zum Bebauungsplan ersichtlich</li> <li>• Anforderungen (u. a.):               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GRZ 0,6, max. 4 Vollgeschosse</li> <li>○ Flachdach (bis 5°)</li> <li>○ extensive Dachbegrünung</li> </ul> </li> </ul> <p>• Derzeitige Rechtsgrundlage: B-Plan Nr. 145</p> <p>• derzeit keine Widersprüche zum Bebauungsplan ersichtlich</p> <p>• Anforderungen (u. a.):               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GRZ 0,6</li> <li>○ max. 4 Vollgeschosse</li> <li>○ Flachdach (bis 5°)</li> <li>○ extensive Dachbegrünung</li> </ul> </p> <p>• Bauvorhaben grenzt an „Ersatzlebensraum Mauereidechsen“ (siehe B-Plan)</p>

2	<b>Neubau auf der Westseite („Kompaktvariante“)</b>  <b>(Flst. Offenburg Nr. 5572/18)</b>	EKRS im Bestand	(Bestand)	(Bestand)
		AFS / BuHa / Mensa / Einfeld-Sporthalle als Neubau an der Rammersweierstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück, Bolzplatz</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> <li>• Grundstücksverfügbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstück ist in Eigentum der Stadt Offenburg</li> </ul> </li> <li>• Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ möglich über Rammersweierstraße</li> </ul> </li> <li>• Sonstige Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals</li> <li>○ Altlasten</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Rechtsgrundlage: B-Plan Nr. 145</li> <li>• derzeit keine Widersprüche zum Bebauungsplan ersichtlich</li> <li>• Anforderungen (u. a.): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GRZ 0,6, max. 4 Vollgeschosse</li> <li>○ Flachdach (bis 5°)</li> <li>○ extensive Dachbegrünung</li> </ul> </li> <li>• Bauvorhaben grenzt an „Ersatzlebensraum Mauereidechsen“ (siehe B-Plan)</li> </ul>
3	<b>Neubau neben der Kita in der Schauenburgstraße</b>  <b>(Flst. Offenburg Nr. 552/3)</b>	EKRS im Bestand	(Bestand)	(Bestand)
		AFS / BuHa / Mensa als Neubau an der Schauenburgstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pachtgärten</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> <li>• Grundstücksverfügbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche in Eigentum der DB Netz AG</li> </ul> </li> <li>• Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ möglich über Schauenburgstraße</li> <li>○ Anschluss der Schauenburgstraße an die Prinz-Eugen-Straße ist nicht realisiert</li> </ul> </li> <li>• Sonstige Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pachtverträge sind zu kündigen (rechtzeitige Information der Pächter erforderlich)</li> <li>○ Zu prüfen, ob Anforderungen nach dem BKleingG bestehen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Rechtsgrundlage: Einfacher B-Plan Nr. 19 i.V.m. § 34 BauGB</li> <li>• Abweichung von der im B-Plan festgesetzten Baulinie</li> <li>• Kein Einfügen nach § 34 BauGB in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und auf das Maß der baulichen Nutzung (Größe der Grundfläche)</li> <li>• Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich</li> </ul>
		Zweifeld-Sporthalle als Neubau an der Rammersweierstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück, Bolzplatz</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Rechtsgrundlage: B-Plan Nr. 145</li> <li>• derzeit keine Widersprüche zum Bebauungsplan ersichtlich</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksverfügbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstück ist in Eigentum der Stadt Offenburg</li> </ul> </li> <li>• Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ möglich über Rammersweierstraße</li> </ul> </li> <li>• Sonstige Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals</li> <li>○ Altlasten</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen (u. a.): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GRZ 0,6, max. 4 Vollgeschosse</li> <li>○ Flachdach (bis 5°)</li> <li>○ extensive Dachbegrünung</li> </ul> </li> <li>• Bauvorhaben grenzt an „Ersatzlebensraum Mauereidechsen“ (siehe B-Plan)</li> </ul>
4	<b>Neubau Sporthalle auf dem Grundstück der Waldorfschule</b>  <b>(Flst. Rammersweier Nr. 5390)</b>	EKRS im Bestand	(Bestand)	(Bestand)
		AFS / BuHa als Neubau auf der Westseite des Grundstücks (Rammersweierstraße)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück, Bolzplatz</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> <li>• Grundstücksverfügbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstück ist in Eigentum der Stadt Offenburg</li> </ul> </li> <li>• Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ möglich über Rammersweierstraße</li> </ul> </li> <li>• Sonstige Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals</li> <li>○ Altlasten</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Rechtsgrundlage: B-Plan Nr. 145</li> <li>• derzeit keine Widersprüche zum Bebauungsplan ersichtlich</li> <li>• Anforderungen (u. a.): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GRZ 0,6, max. 4 Vollgeschosse</li> <li>○ Flachdach (bis 5°)</li> <li>○ extensive Dachbegrünung</li> </ul> </li> <li>• Bauvorhaben grenzt an „Ersatzlebensraum Mauereidechsen“ (siehe B-Plan)</li> </ul>
		Neubau Sporthalle auf dem Schulgelände der Waldorfschule	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück</li> <li>○ landwirtschaftliche Nutzung (Grundstück für Verlagerung des Schulgartens)</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> <li>• Grundstücksverfügbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstück der Waldorfschule und für Verlagerung des Schulgartens sind in Eigentum der Stadt Offenburg</li> </ul> </li> <li>• Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ möglich über Moltkestraße</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsgrundlage für jetziges Schulgelände Waldorfschule: B-Plan Nr. 10</li> <li>• keine Widersprüche zum Bebauungsplan ersichtlich</li> <li>• Anforderungen (u. a.): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GRZ 0,8</li> <li>○ GH 12 m max.</li> </ul> </li> <li>• Grundstück für Verlagerung des Schulgartens liegt im Außenbereich <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zu klären, ob die Verlagerung ein Vorhaben im Sinne des Bauplanungsrechts darstellt (vgl. § 29 BauGB)</li> <li>○ Falls ja, ist ggf. die Aufstellung eines</li> </ul> </li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstige Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kündigung des Pachtvertrags auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Schulgartengrundstück erforderlich</li> </ul> </li> </ul>	<p>Bebauungsplans erforderlich, oder eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bei Erfordernis eines Bebauungsplans ist auch das Erfordernis einer FNP-Änderung zu prüfen</li> </ul>
5	<b>EKRS in Zell-Weierbach</b>  <b>(Flst. Zell-Weierbach Nr. 4916 und ggf. weitere)</b>	EKRS in Bestand und Neubau am Standort Zell-Weierbach	<b>Neubau Zell-Weierbach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück</li> <li>○ Randflächen Grünland</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> <li>• Mögliche Bebauung zwischen der Schulstraße und dem Bestandsgebäude der Schule wird städtebaulich nicht befürwortet</li> <li>• Grundstücksverfügbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Großteil der Fläche in Eigentum der Stadt Offenburg</li> <li>○ Kleinere Randflächen privat</li> </ul> </li> <li>• Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Möglich über Schulstraße und Lohgässle</li> <li>○ In der Ortschaft war eine bessere Verbindung von Lohgässle zur Schulstraße Diskussionsthema</li> </ul> </li> <li>• Privatrechtliche Verpflichtungen der Stadt Offenburg sind zu prüfen (Vertrag Mildemberger)</li> </ul>	<b>Neubau Zell-Weierbach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Rechtsgrundlage: Einfacher B-Plan Nr. 2 i.V.m. § 34 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich)</li> <li>• Neubau: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebauungsplan trifft für Schulgrundstück keine Festsetzungen</li> <li>○ Soweit im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegen, ist Einfügen möglich</li> <li>○ Soweit Neubau im Außenbereich vorgesehen, ist ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, oder eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen</li> <li>○ FNP-Darstellung: Gemeinbedarfsfläche (Bestand) bzw. (Planung) → FNP-Änderung nicht erforderlich</li> </ul> </li> </ul>
		Grundschule Zell-Weierbach in einem Neubau am Standort Zell-Weierbach, Beibehaltung Hort im Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schulgrundstück</li> <li>○ Randflächen Grünland</li> </ul> </li> <li>• Standort erscheint aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet</li> <li>• Mögliche Bebauung zwischen der Schulstraße und dem Bestandsgebäude der Schule wird städtebaulich nicht befürwortet</li> <li>• Grundstücksverfügbarkeit:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Derzeitige Rechtsgrundlage: Einfacher B-Plan Nr. 2 i.V.m. § 34 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich)</li> <li>• Neubau: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebauungsplan trifft für Schulgrundstück keine Festsetzungen</li> <li>○ Soweit im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegen, ist Einfügen möglich</li> </ul> </li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Großteil der Fläche in Eigentum der Stadt Offenburg</li> <li>○ Kleinere Randflächen privat</li> <li>• Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Möglich über Schulstraße und Lohgässle</li> <li>○ In der Ortschaft war eine bessere Verbindung von Lohgässle zur Schulstraße Diskussionsthema</li> </ul> </li> <li>• Privatrechtliche Verpflichtungen der Stadt Offenburg sind zu prüfen (Vertrag Mildemberger)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soweit Neubau im Außenbereich vorgesehen, ist ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, oder eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen</li> <li>○ FNP-Darstellung: Gemeinbedarfsfläche (Bestand) bzw. (Planung) → FNP-Änderung nicht erforderlich</li> </ul>
		AFS / GFK / BuHa und Mensa im Bestandsgebäude Prinz-Eugen-Str.	(Bestand)	(Bestand)

Abkürzungen:

- EKRS = Erich-Kästner-Realschule
- AFS = Anne-Frank-Schule
- GFK = Grundschulförderklassen
- BuHa = Buntes Haus
- B-Plan = Bebauungsplan
- GRZ = Grundflächenzahl
- GH = Gebäudehöhe