



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:

82-2407

Datum:

01.12.2019

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen Zell-Weierbach" in Zell-Weierbach -
Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	09.12.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	16.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 „Schulen Zell-Weierbach“ in Zell-Weierbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen Zell-Weierbach" in Zell-Weierbach -
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Diese Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulen Zell-Weierbach“ in Zell-Weierbach.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Neubau der Erich-Kästner-Realschule und die Erweiterung der Weingarten-Grundschule in Zell-Weierbach.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- Ziel E2: Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort.
- Ziel B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

3. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat in seiner Sitzung vom 25.02.2019 u. a. Folgendes beschlossen (vgl. Drucksache Nr. 012/19):

„Die Erich-Kästner-Realschule wird einen neuen Standort in Zell-Weierbach erhalten. Die Gebäude werden in einem gemeinsamen Planungsprozess mit den Schulen (EKRS und Weingartenschule) nach modernen pädagogischen Anforderungen geplant. Parallel zu diesem Planungsprozess werden die hierfür erforderlichen übergeordneten Planungsschritte (z.B. B-Plan-Verfahren) eingeleitet.“

Der Gemeinderatsbeschluss ist eingebettet in einen gesamthaften Schulentwicklungsprozess für die Oststadtschulen und Ergebnis einer intensiven Varianten- und Standortprüfung durch die Verwaltung. Diese erfolgte unter Beteiligung der betroffenen Schulen und deren Elternvertretungen, der Ortschaftsräte der Reblandgemeinden sowie weiterer betroffener Institutionen (u. a. Fachbereiche der Stadtverwaltung, Sozialraumakteure der Oststadt und aus Zell-Weierbach).

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren als Grundlage für die Umsetzung des Neubaus der Erich-Kästner-Realschule und die Erweiterung der Weingarten-Grundschule in Zell-Weierbach eingeleitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen Zell-Weierbach" in Zell-Weierbach -
Aufstellungsbeschluss

Nach den Baumaßnahmen soll die Weingarten-Grundschule Kapazitäten für 224 Schülerinnen und Schüler sowie die Erich-Kästner-Realschule Kapazitäten für 540 Schülerinnen und Schüler bieten.

4. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau der Erich-Kästner-Realschule und die Erweiterung der bestehenden Weingarten-Grundschule in Zell-Weierbach.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Großteil des Schulgrundstücks in seinem derzeitigen Zuschnitt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 2 „Loh“ aus dem Jahr 1962, der hier lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) festsetzt (siehe Anlage 3). Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften für den „unbeplanten Innenbereich“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Sowohl der Bestand als auch eine Erweiterung der Weingartenschule widersprechen dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das noch zu entwickelnde Baukonzept die Voraussetzungen für das nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (Größe der Gebäudegrundfläche, Gebäudehöhe, Geschossigkeit) nicht erfüllt.

Überdies ist der für den Neubau der Erich-Kästner-Realschule vorgesehene Erweiterungsbereich des Schulgrundstücks dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Unter Verweis auf die hierfür einschlägigen Vorschriften des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Schulneubau im Außenbereich bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da damit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange einhergehen würde.

Eine Baugenehmigung für einen Neubau der Erich-Kästner-Realschule und eine Erweiterung der Weingarten-Grundschule kann somit nur dann erteilt werden, wenn mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen dafür geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit bauplanungsrechtlich erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Dies umfasst u. a. die Klärung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen Zell-Weierbach" in Zell-Weierbach -
Aufstellungsbeschluss

5. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich umfasst neben dem derzeitigen Schulgrundstück (Flurstück Zell-Weierbach Nr. 4916) folgende Flurstücke:

Zell-Weierbach Nr. 566, 567, 570, 4951, 4952, 4953, 4954, 4955, 4956, 4957.

Darüber hinaus soll ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Winkel in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Ein Übersichtsplan bzw. ein Luftbild mit der vorgesehenen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dieser Vorlage beigelegt (vgl. Anlagen 1 und 2).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind Änderungen in der Abgrenzung des Geltungsbereichs möglich.

6. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Fläche des Geltungsbereichs weitestgehend als Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) mit der Zweckbestimmung „allgemeinbildende, öffentliche Schulen“ bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf (neue Flächenausweisung) dargestellt. Lediglich ein untergeordneter Teil am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt (siehe Anlage 4). Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „allgemeinbildende, öffentliche Schulen“ vorgesehen. Das Entwicklungsgebot wird somit gewahrt. Dies gilt auch für die Teilfläche am westlichen Rand des geplanten Geltungsbereichs, da die angedachte Festsetzung insoweit noch innerhalb des Entwicklungsspielraums liegt.

7. Städtebauliches Konzept

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt noch kein städtebauliches und architektonisches Konzept vor. Es ist vorgesehen, auf Grundlage vorliegender Ausgangsdaten (u. a. Schülerzahlen, erforderliches Raumprogramm, Bedarfe weiterer Nutzerkreise wie z. B. Vereinen, erforderliche Außenanlagen) für die Entwicklung eines geeigneten Konzepts einen städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerb auszuloben (siehe auch unter Kapitel 9.).

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 „Schulen Zell-Weierbach“ in seiner Sitzung vom 13.11.2019 zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen Zell-Weierbach" in Zell-Weierbach -
Aufstellungsbeschluss

9. Weiteres Vorgehen

9.1 Bebauungsplanverfahren, Durchführung eines städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs

Nach der erforderlichen Ermittlung von Planungsgrundlagen (u. a. Analyse von bauplanungsrechtlich relevanten Belangen des Verkehrs und der Umwelt) ist als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren voraussichtlich im 1. Halbjahr 2020 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Die im Rahmen der Grundlagenermittlung und der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Ergebnisse sollen in die Vorbereitungen für die Auslobung des städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerbs einfließen. Über die Inhalte und Vorgaben der Wettbewerbsauslobung sowie über die Ergebnisse des Wettbewerbs werden dem Gemeinderat nach Vorberatung im Ortschaftsrat gesonderte Beschlussvorlagen vorgelegt.

Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse kann anschließend ein Bebauungsplanentwurf erstellt und das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderats vorausgesetzt, erfolgen die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren wird mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und das Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung abgeschlossen.

Anschließend kann die Bearbeitung der weiteren hochbaulichen Leistungsphasen erfolgen. Für die Zulassung des Vorhabens ist eine Baugenehmigung erforderlich.

9.2 Verkehrskonzept

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Erich-Kästner-Realschule bzw. der Erweiterung der Weingarten-Grundschule ist die Entwicklung eines gesamthaften Verkehrskonzepts erforderlich. Hierin sind die verkehrlichen Auswirkungen der vorgesehenen baulichen Maßnahmen zu analysieren und es sind Vorschläge für ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen zu entwickeln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen Zell-Weierbach" in Zell-Weierbach -
Aufstellungsbeschluss

Grundlagen des Verkehrskonzepts (z. B. Erschließung des Schulgeländes, Anordnung von Stellplätzen) sollen noch vor Beginn des hoch- und städtebaulichen Wettbewerbs vorliegen, damit diese im Rahmen der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt werden können.

9.3 Bürgerbeteiligung

Es ist vorgesehen, die im Bebauungsplanverfahren gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Gesamtkonzept für die Bürgerbeteiligung einzubinden.

Dieses soll über die gesetzlichen Mindestanforderungen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren hinausgehende Beteiligungsformate beinhalten, um insbesondere im Zusammenhang mit der erforderlichen Erarbeitung eines gesamthaften Verkehrskonzepts und der Bearbeitung eines Bebauungskonzepts im Rahmen eines hoch- und städtebaulichen Realisierungswettbewerbs eine aktive Mitwirkung der Bürgerschaft zu ermöglichen.

Das Gesamtkonzept für die Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen der Sitzung des Ortschaftsrats Zell-Weierbach vom 13.11.2019 vorgestellt.

Anlagen

- 1) Geplanter Geltungsbereich – Übersichtsplan
- 2) Geplanter Geltungsbereich – Luftbild
- 3) Darstellung des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans Nr. 2 „Loh“ und des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulen Zell-Weierbach“
- 4) Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg