

KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 84 "Schulzentrum Süd "

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlagen

- Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 84 vom 25.03.2024
- Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 84, Stand Dezember 2024
- Lageplan Entwurfsstand, Stand Dezember 2024

Geltungsbereich

Für das Plangebiet im Bereich Wilhelmstal zwischen der Sauerstraße im Norden, der Straße „Auf der Höhe“ im Osten, den Acker- und Waldflächen im Süden und den Grundstücken des Gewerbegebietes an der Straße „Horn“ im Westen wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst vollständig das gemeindeeigene Grundstück Sauerstraße 16 mit den Flurstücksbezeichnungen 1/280 und 1/282 der Flur 14 der Gemarkung Eckernförde.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Sauerstraße (Flurstück 1/467)
- im Osten durch die Straße „Auf der Höhe“ (Flurstück 9/4)
- im Süden durch die Flurstücke 5/12 und 4/1
- im Westen durch die Sportanlagen über das Flurstück 1/280

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Flächengröße von rund 12,2 ha auf.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den zusammenhängenden Standort des Schulzentrums Süd (SZS) an der Sauerstraße mit mehreren Schulgebäuden, Sportstätten und zugehörigen Nebenanlagen. Das Schulzentrum beherbergt das Gymnasium Jungmannschule, welches sich seit 1974 am Standort befindet sowie die Ganztagsschule Peter-Ustinov-Schule, die im Jahr 1990 am Standort an der Sauerstraße gegründet wurde.

Das Hauptgebäude und das Hausmeisterwohnhaus an der Sauerstraße 16 stammen aus dem Jahr 1973. Drei weitere Gebäude wurden in den 1990er Jahren für Fachräume, eine Mensa und weitere Unterrichtsräume errichtet. Weiterhin umfasst der Standort einen Gebäudekomplex mit mehreren Sporthallen, umfangreiche Außensportanlagen, Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Schulpausen, Bushaltestellen und eine Wendekehre für den Schulbusbetrieb sowie zwei offene Stellplatzanlagen.

Das Plangebiet ist an seinen Rändern nahezu vollständig durch lineare Gehölzbestände und Wald eingegrünt. An der südlichen Grenze und im nordöstlichen Bereich haben sich zwei Flächen mit dichterem Bewuchs entwickelt, die im geltenden Bebauungsplan als Schulbiotope bezeichnet sind. Es handelt sich aber um keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Süden und Nordwesten bestehen kleinere Flächen mit zusammenhängendem Baumbestand, die als Wald qualifiziert wurden. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind entsprechend ihrer Nutzung

als Verkehrs- und Aufenthaltsflächen überwiegend gepflastert. Sie umfassen jedoch auch ergänzende Grünzonen und Bepflanzungen.

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erforderliche Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen der Gebäude des Schulzentrums Süd an der Sauerstraße im Bereich Wilhelmstal in Eckernförde zum Zwecke seines langfristigen Erhalts. Das Hauptgebäude weist infolge einer technisch unzureichenden Teilsanierung der Fassade sowie an anderen Bauteilen Mängel auf und entspricht nicht mehr den aktuellen baulichen und funktionalen Anforderungen zeitgemäßer Schulgebäude. Aufgrund des Umfangs des Sanierungsbedarfes hat die Stadt ab 2020/21 unterschiedliche Studien zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einer möglichen Sanierung durchführen lassen, in welchen verschiedene Sanierungsvarianten sowie die Möglichkeit des weitgehenden Neubaus des Schulzentrums untersucht wurden. Dabei wurde festgestellt, dass umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich sind, die parallel zum Schulbetrieb und mit größtmöglicher Rücksichtnahme auf diesen umgesetzt werden sollen. Mit Beschluss vom 18.12.2023 hat die Ratsversammlung der Stadt die Entscheidung zugunsten eines weitgehenden Neubaus, welcher einen nahtlosen Übergang und durchlaufenden Schulbetrieb ermöglicht, und die Prüfung von Umnutzungsoptionen für die vorhandenen Gebäude getroffen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungserfordernis

Im Bestand setzt die „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Wilhelmstal“ aus dem Jahr 2003, die tatsächliche Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen“ und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie weitere Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Der geltende Bebauungsplan bietet mit seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den festgesetzten überbaubaren Flächen keine ausreichenden Möglichkeiten zur Errichtung der zusätzlich geplanten Gebäude und baulichen Anlagen, die im Rahmen der geplanten Sanierung des Standorts erforderlich sind. Insbesondere die Grundflächenzahl, die Gebäudehöhe und die Lage der Baugrenzen entsprechen nicht dem vorliegenden Vorentwurf für den geplanten Neubau. Weiterhin ist die beabsichtigte Umnutzung des Bestandsgebäudes voraussichtlich derzeit nicht zulässig. Insofern ist es für die Realisierung des beabsichtigten Sanierungskonzeptes erforderlich, das örtliche Baurecht hinsichtlich der genannten Festsetzungsinhalte anzupassen und ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen. In ihrer Sitzung am 25.03.2024 hat die Ratsversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Schulzentrum Süd“ stellt einen neuen Bauleitplan dar, der das bisher geltende Planungsrecht nach Inkrafttreten ersetzt. Das Plangebiet ist planungsrechtlich vollständig durch den bestehenden Bebauungsplan „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Wilhelmstal“ aus dem Jahr 2003 erfasst und wird im Bestand bereits gänzlich durch die vorhandenen Schulen und Sportanlagen genutzt. Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 sollen eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung der bereits bestehenden Nutzung des Schulzentrums sowie eine Umnutzung im Bestand ermöglicht werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf bereits vollständig überplanten Flächen handelt, soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt

durchgeführt werden. Auf eine förmliche Umweltprüfung sowie auf die Anfertigung einer zusammenfassenden Erklärung soll verzichtet werden. Die hierzu gemäß §13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles wird durchgeführt sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Abweichend von den Regelungen in §13 (1) Satz 2 BauGB soll dennoch die frühzeitige Beteiligung gemäß §3 (1) BauGB und §4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Ziele der Planung

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat mit Beschluss vom 25.03.2024 die Entscheidung für die bauliche Entwicklung des Schulzentrums Süd gemäß der Variante „Neubau des Schulzentrums und Umnutzung von Bestandsgebäuden“ getroffen. In einem weiteren Beschluss der Ratsversammlung vom 18.11.2024 wurde der Entwurf fortgeschrieben und die Überbauung der bestehenden Buswendekehre durch den Neubau eines zusammenhängenden Schulgebäudes beschlossen. Ziel der Planung ist es, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des Schulzentrums Süd an der Sauerstraße, auch den Erhalt und die Umnutzung der Bestandsgebäude im südlichen Grundstücksbereich vorzubereiten.

Geplante Inhalte des Bebauungsplans

Für den geplanten Neubau des Schulzentrums Süd hat die Stadt Eckernförde einen hochbaulichen Vorentwurf einschließlich Freiraumplanung für das Grundstück erarbeiten lassen, welcher frühzeitig mit den jeweiligen Vertretungen der beiden betroffenen Schulen Gymnasium Jungmannschule und Ganztagschule Peter-Ustinov-Schule abgestimmt wurde. Der Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf und ist im anliegenden Lageplan mit Stand vom 17.12.2024 dargestellt.

Der Neubau soll im nord-östlichen Bereich des Grundstücks unmittelbar an der Sauerstraße erfolgen. Die bestehende Buskehre und ein Teilbereich des vorhandenen Parkplatzes sollen dafür überbaut werden. Das neue Schulzentrum soll als ein zusammenhängendes Gebäude mit drei Abschnitten errichtet werden, die jeweils vier Geschosse umfassen. Im mittleren Gebäudeteil sind der gemeinsame Eingangsbereich, die Aula sowie zentrale Einrichtungen untergebracht. Beidseitig schließt jeweils direkt ein weiterer Gebäudeteil an, welcher jeweils einer der beiden Schulen zugeordnet werden soll. Im Süden vorgelagert soll im Schulhof ein niedrigeres Funktionsgebäude errichtet werden, in dem die Mensa untergebracht wird. Ein Gebäude für die beiden Dienstwohnungen der Hausmeisterei wird weiterhin berücksichtigt.

Im neuen Bebauungsplan Nr. 84 sollen die Flächen des Schulzentrums weiterhin als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Diese sollen zukünftig auch auf die westlich gelegenen Sportflächen ausgeweitet werden, welche bislang als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen sind. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche soll zusammengefasst werden zur Zweckbestimmung „Schulen und Sportanlagen“. Es verbleiben einsäumende öffentliche Grünflächen an den Rändern des Grundstücks.

Die überbaubaren Flächen sollen großflächig und damit flexibel für zukünftige Nutzungen und Entwicklungen festgesetzt werden. Es ist eine flächenhafte überbaubare Fläche (Baugrenze) vorgesehen, welche eine Entwicklung entsprechend dem Vorentwurf für den Neubau des Schulzentrums sowie zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Das Maß der baulichen

Entwicklung soll durch eine noch zu bestimmende Grundflächenzahl (GRZ) und vier (IV) Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

Die vorhandenen Stellplätze müssen im Zuge des Neubaus größtenteils verlagert werden. Im Bebauungsplan sollen die neuen und vorhandenen Stellplätze als Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt werden.

Die vorhandenen Bushaltestellen und die Buswendeanlage sollen entfallen. Im Rahmen einer fachplanerischen Betrachtung der Verkehre wird derzeit ein Konzept entwickelt, wonach die Busse zukünftig am Straßenrand der Sauerstraße halten sollen. Dies reduziert den Flächenbedarf auf dem Schulgelände, was für den Schulbetrieb und die qualitative Ausbildung eines Schulhofes genutzt werden soll. Es wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

In den Randbereichen des Plangebiets haben sich Baum- und Strauchgehölze entwickelt, die überwiegend hohe Qualitäten aufweisen und soweit möglich erhalten werden sollen. Diese sollen als Flächen zum Erhalt der Bepflanzungen sowie zum Erhalt der vorhandenen Knickanlagen langfristig gesichert werden. Im Kreuzungsbereich Sauerstraße / Auf der Höhe soll die Eingrünung durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Zugunsten der Erschließung der Stellplatzanlagen und der Grundstücke werden ggf. zusätzliche Überfahrten erforderlich. Im weiteren Verfahren wird untersucht, ob hierfür Öffnungen in den randlichen Grünzügen zu den Straßen Auf der Höhe und Sauerstraße erforderlich werden und entsprechende Festsetzungen aufgenommen werden sollen.

Im Innenbereich des Grundstückes können im Zuge der Bauarbeiten Eingriffe in bestehende Vegetationsflächen und die Fällung von einzelnen Bäumen nicht ausgeschlossen werden. Hierfür soll im Rahmen der weiteren Entwurfskonzeption Ersatz durch Neupflanzungen berücksichtigt werden.

Ausweisungen für das Bestandsgebäude

Die vorgesehene Umnutzung des derzeitigen Bestandsgebäudes wird derzeit weiter geprüft, daher kann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch keine Aussage zur vorgesehenen Nutzungsart für die Flächen im Süden des Plangebiets getroffen werden. Abhängig von den Nutzungsanteilen der zu erstellenden Konzeptidee soll eine passende Gebietsausweisung erfolgen und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden. Im Rahmen eines Workshopverfahrens im November 2024 wurde die Öffentlichkeit beteiligt und es wurden Ideen für eine Nachnutzung gesammelt. Diese werden aktuell ausgewertet und im Anschluss bezüglich ihrer Machbarkeit geprüft. Die Ergebnisse werden in die Bauleitplanung aufgenommen. Bis ein Nutzungskonzept vorliegt werden die entsprechenden Flächen für eine Nachnutzung in der Planzeichnung zunächst als Flächen mit „Klarungsbedarf“ gekennzeichnet.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan für diesen Bereich ein Baufeld durch Baugrenzen festzusetzen, welches Um- und Anbauten der Bestandsgebäude ermöglicht. Die im Vorentwurf dargestellte Dimensionierung der Baugrenzen ist noch nicht abschließend. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll mit III (drei) festgesetzt werden, somit wäre es möglich, den Bestand um ein zusätzliches Vollgeschoss aufzustocken.

Geplante Gutachten und Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende Gutachten und Untersuchungen in Bearbeitung bzw. sollen noch angefertigt werden:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Faunistische Potenzialanalyse / Artenschutzgutachten
- Bodengutachten, Altlastenuntersuchung, Baugrunduntersuchungen
- Baumgutachten und -bewertung
- Entwässerungskonzept und Regenbewirtschaftungskonzept mit Überflutungsnachweis
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Betrachtung von Baum- und Vegetationsbestand
- Schalltechnische Untersuchung

Die Planunterlagen stellen den aktuellen Stand der Planung als Vorentwurf dar. Im weiteren Verfahren können sich Änderungen insbesondere durch fachliche Anforderungen und Ausarbeitungen ergeben.

18.12.24