



BESCHLUSS

aus der Sitzung der Ratsversammlung
am Montag, 25.03.2024

Öffentliche Sitzung

- 8 Bebauungsplan Nr. 84 „Schulzentrum Süd“**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Behörden**

VL-13/2024
1. Ergänzung

Der Ratsversammlung liegen Beschlussvorschlag und Begründung wie folgt vor:

„Beschlussvorschlag:

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.

Die Bearbeitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 soll durch ein Stadtplanungsbüro als Teil eines Generalplanerteams erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Begründung:

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 an der Sauerstraße 16 stammt demnach 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 eine offene Stellplatzanlage.

Das Plangebiet ist an seinen Rändern entlang der Flurstücksgrenzen 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 werden. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrs- und Aufenthaltsflächen überwiegend gepflastert, mit ergänzenden Grünzonen und Bepflanzungen.

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erforderliche Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen der Gebäude des Schulzentrums Süd zum Zwecke seines langfristigen Erhalts. Das Hauptgebäude weist infolge einer technisch unzureichenden Teilsanierung sowie an anderen Bauteilen, insbesondere an der Fassade, 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 welcher verschiedene Sanierungsvarianten sowie die Möglichkeit des weitgehenden Neubaus des Schulzentrums untersucht wurden. Dabei wurde festgestellt, dass grundsätzlich 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 nun die Entscheidung zugunsten eines weitgehenden Neubaus (Variante Neubau + Umnutzungsoption) getroffen, welcher einen nahtlosen Übergang und durchgehenden Schulbetrieb ermöglicht.

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungserfordernis:

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Wilhelmstal“ aus dem Jahr 2003.

Der bestehende Bebauungsplan bietet jedoch 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 wie es im Rahmen der geplanten Sanierung des Standorts erforderlich ist. Insbesondere die Grundflächenzahl, die zulässige Geschossigkeit und die Lage der Baugrenzen entsprechen nicht dem vorliegenden Vorentwurf für die Sanierung des Standorts.

Insofern ist es für die Realisierung des Sanierungskonzeptes erforderlich, das örtliche Baurecht hinsichtlich der genannten Festsetzungsinhalte anzupassen und ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen. Da sich das Planungserfordernis inhaltlich und räumlich allein auf den Schulstandort südlich der Sauerstraße beschränkt, wird das Bauleitplanverfahren räumlich auf diesen beschränkt und dazu genutzt, dem Bebauungsplan eine eigenständige Bezeichnung und Nummerierung zu geben um somit zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Öffentlichkeit beizutragen.

Vorausgegangene Planungen und Untersuchungen:

- *Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 2021 (ppp architekten + stadtplaner):*
Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat auf Basis einer umfassenden Bewertung des Bestandes folgende Erkenntnisse geliefert: Es besteht an verschiedenen Bauteilen des Hauptgebäudes ein üblicher bzw. teilweise umfassender Modernisierungsbedarf aufgrund des Baualters und der bisherigen Nutzungszeit. In der Summe mit Ausführungsmängeln bei der Fassadensanierung sowie zeitgemäßen Anforderungen an die Grundrissgestaltung, an die Flächenausstattung der verschiedenen Funktionsbereiche und an die Barrierefreiheit öffentlicher Schulgebäude ergibt sich ein umfangreicher Sanierungsbedarf des Schulzentrums. Der Handlungsbedarf wird angesichts der zu erwartenden Lebensdauer der einzelnen Gebäudekomponenten als dringlich eingeschätzt.
- *Anschließende Untersuchungen 2022/23:*
Als Handlungsmöglichkeiten wurden die vollständige Sanierung des Hauptgebäudes, eine Teilsanierung mit Abriss untergeordneter Gebäudeteile und ergänzendem Neubau sowie der vollständige Neubau identifiziert. Diese Varianten wurden im Folgenden hinsichtlich der damit verbundenen Kosten und der Vereinbarkeit mit der Aufrechterhaltung des Schulbetriebs in den Bauphasen verglichen. Dabei wurden unter Berücksichtigung der verbleibenden Lebenserwartung der Bauteile die Wirtschaftlichkeit und langfristige Haushaltsbelastungen, Interims-, Herstellungs-, und Rückbaukosten und Ressourcenschonung, unter Berücksichtigung der verbleibenden Lebenserwartung der Bauteile im Bestand sowie der Zeitrahmen für die jeweilige Variante berücksichtigt.
- Weiterhin wurde in diesem Zusammenhang seitens der Verwaltung geprüft, ob eine Kooperation mit der Gudewerdt Gemeinschaftsschule bzw. ein Standortwechsel finanzielle oder pädagogische Vorteile bieten würde. Im Ergebnis war dies zu verneinen.
- *Grundsatzbeschluss:*
Der Rat der Stadt Eckernförde hat in seiner Sitzung am 18.12.2023 per geändertem Grundsatzbeschluss entschieden, dass die weitere bauliche Entwicklung des Schulzentrums Süd entsprechend Neubauvariante unter Beachtung des am 13.07.2023 beschlossenen Kostenrahmens erfolgen soll.

Planungsziele:

- Ziel des nun anschließenden Planverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anstehende Neubebauung des Schulzentrums Süd zu schaffen.
- Änderungen an der zulässigen Art der Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf“ sind zunächst nicht beabsichtigt. Es ist im Verfahren zu prüfen, ob eine Umnutzung von Bestandsgebäuden planerisch vorbereitet werden soll. Im Zuge dessen wurde eine Studie zur Prüfung der Nachnutzungsoptionen

beauftragt. Die Ergebnisse der Studie liegen vor und sollen in Abstimmung in das Planverfahren aufgenommen werden.

- Das Maß der baulichen Nutzung soll derart angepasst werden, dass eine Bebauung mit mehreren bis zu viergeschossigen Baukörpern möglich ist.
- Das Baufenster für die Hauptgebäude soll nach Norden erweitert werden.

Verfahren:

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 genutzt. Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung der bereits bestehenden Nutzung des Schulzentrums ermöglicht werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf bereits vollständig überplanten Flächen handelt, soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt und auf eine förmliche Umweltprüfung sowie auf die Anfertigung einer Zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Die hierzu gemäß §13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles wird parallel durchgeführt sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Abweichend von den Regelungen in §13 (1) Satz 2 BauGB soll die frühzeitige Beteiligung gemäß §3 (1) und 4 (1) dennoch durchgeführt werden.“

Die 1. Ergänzung der Beschlussvorlage VL-13/2024 berücksichtigt die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Sportstätten.

Beschluss:

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.

Die Bearbeitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 soll durch ein Stadtplanungsbüro als Teil eines Generalplanerteams erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Die Ratsversammlung fasst mit 29 Ja-Stimme(n) (SPD, SSW, Bündnis90/Die Grünen, FDP, CDU, AfD), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en) (AfD) obigen Beschluss.