



## Beschlussvorlage

Abteilung / Amt	<b>Bauabteilung</b>	2023/0717
Sachbearbeiter		Datum
		26.04.2023

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status
1.	Gemeinderat	04.05.2023	Vorberatung	nicht öffentlich
1.	Gemeinderat	10.05.2023	Entscheidung	öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 80 - Gymnasium nördl. Ludwig-Bölkow-Straße | Eckdatenbeschluss

Im Nachgang zum nichtöffentlichen Workshop des Gemeinderates wurden Fragen an unseren Planer, wie auch Rechtsanwalt gestellt. Die Fragen inklusive Antworten sind im Folgenden ersichtlich.

- Mit welcher Gebäudehöhe für die Gebäude des Gymnasiums ist zu rechnen?
  - Die Testentwürfe gehen von einer maximal 2 bis 3-geschossigen Bauweise der Unterrichtsgebäude des Gymnasiums aus. Andere Gebäudeteile (z.B. Sporthalle / Mensa) können niedriger sein. In der Studie für den Schulcampus von Fritsch und Tschaidse (von Mai 2021 / März 2022), die konzeptionell auch den aktuellen Testentwürfen für das Gesamtgebiet zu Grunde liegt, ist eine Abstufung der Schulgebäude in Richtung Wiesenring von 3 auf 2 Geschosse vorgesehen.
- Wurde eine Simulation der Verschattung des Wiesenrings für den Fall durchgeführt, dass das Gymnasium direkt am Wiesenring steht? Mit welcher Verschattung muss gerechnet werden?
  - Der geringste Abstand zwischen einem Gebäude am Wiesenring und einem Gebäude des Gymnasiums beträgt in den vorliegenden Testentwürfen ca. 43 m. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden bei weitem unterschritten. Eine unvertretbare Verschattung des Bestands durch den Neubau des Gymnasiums kann somit ausgeschlossen werden.
- Die Positionierung der einzelnen Bereiche nimmt für die Verkehrsplanung bereits Weichenstellungen vor.
  - Eine Positionierung von Teilgebieten nimmt keine Weichenstellung für die Erschließungsplanung vorweg.
- Es ist klar, dass den Entwürfen keine Verkehrsplanung zugrunde liegt. Allerdings sollte der Gemeinderat nicht den Fehler machen, Tatsachen zu schaffen, die später zu unlösbaren Problemen führen.
  - Der Text des Beschlussvorschlags beinhaltet lediglich die wichtigsten Eckpunkte einer späteren Planung. Die Testentwürfe stellen keinerlei planerische Bindung dar. Die vorgeschlagene Beschlussfassung schafft zudem keine Tatsachen, sondern markiert lediglich den Beginn eines ergebnisoffenen Planungsprozesses.
- Konkrete Frage daher: Wie kann in den bestehenden Konzepten die Verkehrsführung zu

- gelöst werden, dass auch Busse das Gymnasium von Norden anfahren?
  - Dies kann Gegenstand der kommenden Verkehrsplanung sein, wenn es die Mehrheit im Gemeinderat so wünscht.
- Ich denke, wir sind uns einig, dass zusätzlicher Verkehr soweit möglich von der Ludwig-Bölkow-Straße fern gehalten werden muss. Auch wegen der Nachbarn am Markt. Insofern darf eine Anfahrt im Norden nicht schon von vornherein ausgeschlossen sein.
- Eine Anfahrt von Norden wird weder durch die Testentwürfe noch durch die Beschlussvorlage ausgeschlossen..
- Zudem habe ich noch eine rechtliche Frage. Ich bitte um Klärung und Information durch Herrn Spieß in der Sitzung:  
Ist es rechtlich zulässig, Vorfestlegungen durch den städtebaulichen Vertrag zu treffen, so dass faktisch die Abwägungsergebnisse in machen Fragen schon feststehen? Konkret: Durch den städtebaulichen Vertrag werden Eckpunkte festgelegt (bspw. Gebäudehöhen, Positionierung einzelner Bereiche wie Gymnasium oder Kindergarten). Der städtebauliche Vertrag soll geschlossen werden, bevor die Gutachten beauftragt werden und bevor das Bebauungsplanverfahren fortgeschritten ist. Dies führt dazu, dass Eckpunkte zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer bereits vereinbart sind. Wenn nun in der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens bzw. durch die Gutachten Punkte aufkommen, die eine Umplanung nahelegen, wie wird dann damit umgegangen? Werden nicht zwangsläufig alle Punkte in der Abwägung so weggewogen, dass am Ende das steht, was schon im städtebaulichen Vertrag fix ist? Wie ist diese Situation rechtlich zu beurteilen? Macht das den Bebauungsplan angreifbar?
- Im städtebaulichen Vertrag werden die städtebaulichen Ziele definiert, wie sie auch in einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan formuliert werden. Natürlich bleibt es im weiteren Verfahren ein offener Abwägungs- und Gestaltungsprozess. Die städtebaulichen Ziele werden nur allgemein festgelegt und müssen natürlich – wie auch in der letzten Sitzung besprochen – nunmehr planerisch konkretisiert und ein rechtlich ausgestaltet werden. Ich sehe hier keinen Unterschied zwischen der rechtlichen Zielbindung im Vertrag und der Festlegung städtebaulicher Eckdaten in einem Aufstellungsbeschluss. Ohnehin wird man auch diesen Vorvertrag nun weiter mit dem Grundstückseigentümer verhandeln müssen. Ich gehe davon aus, dass er noch Änderungen erfahren wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der Testentwürfe vom Architekturbüro Goergens und Micklautz Partner GmbH bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 80 – Gymnasium nördlich Ludwig-Bölkow-Straße folgende Eckpunkte der Planung:

1. Im Wohngebiet sollen maximal ca. 120 (Wohn- und Haus-) Einheiten entstehen.
2. Im Wohngebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen.
3. Im Wohngebiet sollen Doppelhäuser entstehen.
4. Im Wohngebiet sollen Mehrfamilienhäuser entstehen.
5. Die Quartiere im Wohngebiet sollen mit Tiefgaragen ausgestattet werden.
6. Im Wohngebiet soll eine Höhenentwicklung von Erdgeschoss + 1. OG + Dach nicht überschritten werden.
7. Im Dorfzentrum soll eine Höhenentwicklung von E + 1. OG + 2. OG + Dach nicht überschritten werden.
8. Im Dorfzentrum sollen Räume für Ärzte, Geschäfte und Büros entstehen. Die Struktur der Gewerbebetriebe soll in Verbindung mit dem zu erstellenden Einzelhandelsgutachten geplant werden.
9. Im Dorfzentrum sollen Wohnungen entstehen.
10. Das Schulgebäude soll:
  - Option a) östlich benachbart, aber durch einen Trenngrün (Breite ca. 20-30m) abgeschirmt, an das Wohngebiet positioniert werden.
  - Option b) Zwischen dem Wohngebiet und dem Schulgelände soll ein grüner Park entstehen.
  - Option c) Zwischen dem Wohngebiet und dem Schulgelände soll ein Mischgebiet entstehen.
11. Anschließend an das Schulgelände soll östlich ein Gewerbegebiet entstehen.
12. Das Gewerbegebiet soll hinsichtlich Baustruktur und Parzellierung flexibel auf die konkreten Vorhaben reagieren können.
13. Das Gewerbegebiet soll mit noch zu definierenden Nutzungseinschränkungen versehen werden, z.B. kein großflächiger Einzelhandel, keine Speditionen u. vgl.
14. Es soll ein Grünzug mit Wegeverbindung zwischen der S-Bahn und dem Gymnasium entstehen.
15. Der Verkehr soll nicht über das bestehende Wohngebiet geleitet werden.
16. Der Hauptverkehr soll nicht über die Sommerstraße geleitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Eckpunkte die erforderlichen Schritte zur Einleitung eines oder mehrere Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.