

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
„Schulen Zell-Weierbach“**

**OFFENBURG**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

**STADT OFFENBURG**

**4. Dezember 2025**

**Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung**

**301.5110.263.11-19**

## 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

## 2. Anlass und Ziel 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 Reblandortschaften sowie weiterer betroffener Institutionen (u.a. Fachbereiche der Stadtverwaltung, Sozialraumakteure der Oststadt und aus Zell-Weierbach).

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

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes – insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen – wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelt, bewertet und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fettwiesen / Grünland) im Umfang von rund 0,52 ha. Dieser kann nicht vermieden werden, ohne den Schulcampus insgesamt in Frage zu stellen. Eine Kompensation des Eingriffs erfolgt über eine Zuordnung von Ökopunkten durch gebietsexterne Maßnahmen. Auch für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt eine gebietsexterne Kompensation über die Zuordnung von Ökopunkten. Der Verlust eines geschützten Feldhecken-Biotops kann gebietsintern und -extern vollständig ausgeglichen werden. Für die Entfernung der geschützten Feldhecke ist zudem die Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Offenlage durch die Untere Naturschutzbehörde / Ortenaukreises erfolgt. Verbotstatbestände hinsichtlich der Fauna (Fledermäuse und Zauneidechsen) können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden und der Verlust von Lebensstätten durch die Festsetzung von gebietsinternen und gebietsexternen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die vom Schulcampus ausgehenden Schallimmissionen (Schulsport, Veranstaltungen, Verkehr, schulische Nutzung) auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen

(Wohnen, Kindertagesstätte) bewertet werden. Im Ergebnis können alle rechtlich relevanten Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich des zu erwartenden Kinderlärms (Pausenhof- und Spielplatzflächen) ist von einer Zumutbarkeit auszugehen, da Kinderlärm nach dem Willen des Gesetzgebers zum einen grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen ist. Die Einschätzung der Zumutbarkeit gilt hier auch für die Geräusche von Jugendlichen über 14 Jahren.

Aufgrund der Lage des geplanten Realschul-Neubaus an einem Nordhang ist mit einer zusätzlichen Verschattungswirkung auf die Umgebung zu rechnen. Daher wurde ein Verschattungsgutachten erstellt und die Besonnung der Innenräume nach DIN EN 17037, die Veränderung der Besonnung im Winterhalbjahr sowie die Besonnung der Freiräume und Balkone im Umfeld des Vorhabens untersucht. Im Ergebnis ist eine DIN-gerechte Besonnung bei allen Gebäuden in der Umgebung auch zukünftig gewährleistet. Auch auf Freiflächen und Balkonen wird weiterhin eine ausreichende bis hohe Erholungs- und Aufenthaltsqualität vorhanden sein. Hinsichtlich der Veränderungen der Besonnungssituation im Winterhalbjahr liegen in den Bestandsgebäuden Winkel 21 und 23 abwägungserhebliche Betroffenheiten vor. Hier nimmt die direkte Besonnung im Vergleich zum Ist-Zustand um über ein Drittel ab. Da eine DIN-gerechte Besonnung sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese Verschlechterung einer Abwägung zugänglich ist. Im Rahmen der planerischen Gesamtabwägung (siehe Begründung zum Bebauungsplan, dort Kapitel 6) wurde – unter Würdigung der verschiedenen Teilaspekte – der Realisierung des Schulcampus mit Neubau der Erich-Kästner-Realschule gegenüber dem Belang der Besonnung im Winterhalbjahr ein höheres Gewicht zugesprochen. Die Verschlechterung der Besonnungssituation wird daher als zumutbar erachtet und ist durch die Nachbarschaft hinzunehmen.

Eine ergänzende Untersuchung aufgrund einer im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Nachbarschaftseinwendung zum Thema Verschattung durch Vegetation erbrachte keine Hinweise auf neue, unzumutbare Belastungen. Die Verwendung von immergrünen Pflanzen und von Nadelbäumen wurde jedoch auf Empfehlung des Verschattungsgutachters in den textlichen Festsetzungen für die zwei am Nordostrand des Plangebiets liegenden Teilflächen F1 und G1 ausgeschlossen.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden durch die Planung soweit wie möglich berücksichtigt (u.a. durch Pflanzfestsetzungen, Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächen etc.). Im Rahmen eines klimaökologischen Gutachtens wurde zudem nachgewiesen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Eine ergänzende Untersuchung aufgrund einer im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Nachbarschaftseinwendung zum Thema Belüftung erbrachte keine Hinweise auf neue, unzumutbare Belastungen. Eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Gerüche aus der geplanten Schulmensa ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Mensa nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften errichtet und betrieben werden wird.

Für die im Rahmen des Bauvorhabens geplante Versetzung des Gefallenendenkmals wurde eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Das Gefallenendenkmal wird demnach einen neuen Standort im südwestlichen Teilbereich des Frei- und Pausenraums der Grundschule erhalten.

Eine Einbindung der geplanten großen Bauvolumen der Schule in die Umgebung bzw. in das Landschaftsbild wird durch Festfestzungen zu einer intensiven Begrünung des Schulcampus und seiner umgebungswirksamen Ränder gewährleistet.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Der Bebauungsplan „Schulen Zell-Weierbach“ wurde im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

##### **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 10.02. bis 13.03.2020 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) gingen drei Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Belüftungs- und Besonnungsmöglichkeiten an benachbarten Wohngebäuden
- Lärmemissionen durch Schule und Verkehr
- Verkehrssituation durch Zunahme der Schülerzahlen
- Einbindung in das Ortsbild
- Flächeninanspruchnahme, Beseitigung der vorhandenen Vegetation
- befürchtete Geruchsbelastungen durch Mensa

Die Hinweise und Bedenken wurden in der konkreten Bauleitplanung und im Rahmen der Fachgutachten zum B-Plan umfassend betrachtet und haben in Folge teilweise zu Anpassungen der Hochbau- und Freianlagenplanung sowie zu entsprechenden Festsetzungen im B-Plan geführt (siehe Punkt 3 „Berücksichtigung der Umweltbelange“). Umplanungswünsche aus der Öffentlichkeit, wie beispielsweise eine Reduzierung der Baumassen, konnten teils jedoch auch nicht berücksichtigt werden, da ansonsten die Planung an sich in Frage gestellt worden wäre.

Für die Entwicklung des Schulcampus wurde ein Verkehrskonzept erstellt und die hier vorgeschlagene Variante eines weitestgehend Kfz-freien Schulcampus durch den Haupt- und Bauausschuss des Gemeinderats als Grundlage für alle Planungen und Gutachten zum Schulcampus beschlossen (Drucksache-Nr. 172/20). Das Konzept setzt sich intensiv mit den Themen Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV sowie Kfz-Verkehr, Parken, Bringen und Holen auseinander. Die Mehrzahl der im Verkehrskonzept vorgesehenen Maßnahmen liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und kann nicht durch Festsetzungen gesichert werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt daher auf Grundlage gesonderter Beschlüsse der zuständigen Ausschüsse und des Gemeinderats. Alle im Verkehrskonzept beschriebenen Maßnahmen dienen der Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV, damit diese Verkehrsarten durch die Schülerinnen und Schüler künftig so intensiv wie möglich genutzt werden. Gleichzeitig wird für eine Reduzierung und Lenkung des Kfz-Verkehrs – insbesondere mit privaten Pkw – Sorge getragen. Im Zusammenspiel aller Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer deutlichen Erhöhung der Schülerzahlen und des Lehrpersonals im Vergleich zur Ist-Situation eine umfeldverträgliche Abwicklung der Verkehre sichergestellt ist und darüber hinaus die Sicherheit der besonders schutzbedürftigen Gruppe der Schulkinder gewährleistet ist. Bei Bedarf können nach Inbetriebnahme des Schulcampus und der Umsetzung der zunächst geplanten Maßnahmen des Verkehrskonzepts weitere Maßnahmen vorgesehen werden.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 9 Stellungnahmen (teilweise Sammelstimmungen) mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Zentrale Themen waren:

- Denkmalschutz
- Lärmschutz
- Entwässerung
- Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- vorhandene Leitungen

Soweit sinnvoll und möglich, wurden die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Planung des Schulcampus berücksichtigt bzw. in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen/integriert.

Auf der Basis der frühzeitigen Beteiligung, einer umfangreichen Grundlagenermittlung durch die Verwaltung und der Ergebnisse des Verkehrskonzeptes wurde im Jahr 2021 ein hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb zur Ermittlung eines Bebauungs- und Entwicklungskonzeptes für den Schulcampus durchgeführt. Der Siegerentwurf dieses Wettbewerbes liegt in seiner weiterentwickelten Fassung (Hochbau- und Freianlagenplanung) dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – Offenlage**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zeitraum vom 13.01. bis einschließlich 14.02.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) gingen zwei Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Verschattung
- Klima und Luft
- befürchtete Lärmbelästigung
- Lage und Höhe des Neubaus
- Verkehrskonzept
- Erreichbarkeit von Grundstücken am Lohgässle

Der überwiegende Teil der vorgebrachten Hinweise und Bedenken wurde in der Planung bereits ausreichend gewürdigt. Zu den Themen Verschattung durch Vegetation und Belüftung wurden zwei ergänzende gutachterliche Stellungnahmen eingeholt (siehe Punkt 3 „Berücksichtigung der Umweltbelange“). Das Verkehrskonzept wurde in der Begründung zum Bebauungsplan um optionale Maßnahmen ergänzt (siehe unten). Die Erreichbarkeit der vorhandenen privaten Grundstücke am Lohgässle wird auch bei einer temporären Sperrung der Straße gewährleistet bleiben. Hierfür sind entsprechende Sonderregelungen vorgesehen.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 8 Stellungnahmen (teilweise Sammelstimmungen) mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Zentrale Themen waren:

- Verkehrskonzept / Verkehrssicherheit (insbesondere hinsichtlich der Situation im östlichen Abschnitt der Schulstraße)
- Berücksichtigung zusätzlicher Nisthilfen

- Hinweise u.a. zur Vermeidung von Vogelschlag
- Umgang mit Bodenaushub / Erdmassenausgleich

Über die im Verkehrskonzept vorgesehenen Maßnahmen hinaus wurden die Einführung eines eingeschränkten Halteverbots in der Straße Winkel und die Einrichtung einer sog. „Schulstraße“ (temporäre Sperrung) als mögliche, zu prüfende Optionen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der den Straßenraum nutzenden Schülerinnen und Schüler in die Begründung aufgenommen.

Teil C der textlichen Festsetzungen wurde um Hinweise zu Schutzmaßnahmen für Haussperling und Star bei Fassadensanierungen sowie generell zu Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag ergänzt. Eine Ergänzung der Hinweise erfolgte auch zum Thema Umgang mit Boden (inkl. Bodenschutzkonzept/ Erdmassenausgleich).

## **5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende Bebauungsplan und die zugrundeliegenden Planungen (Machbarkeitsstudie 2019, Verkehrskonzept 2020, hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb 2021 sowie Weiterentwicklung des Wettbewerbssiegers in die aktuelle Hochbau- und Freianlagenplanung) basieren auf der Grundsatzentscheidung des Offenburger Gemeinderats vom 25.02.2019, die Erich-Kästner-Realschule (EKRS) von ihrem jetzigen Standort in der Oststadt in den Ortsteil Zell-Weierbach zu verlegen (Drucksache-Nr. 012/19). Mögliche Standortalternativen wurden im Vorfeld zu diesem Beschluss betrachtet und intensiv untereinander abgewogen, sodass im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine erneute Prüfung von Standortalternativen durchgeführt wurden.

Die oben angeführte Grundsatzentscheidung des Gemeinderates beinhaltet den Neubau der EKRS unter Einbeziehung des Bestandsgebäudes der ehem. Werkrealschule sowie in Folge eine Neustrukturierung des Bestandsgebäudes der Weingarten-Grundschule, die zudem einen Anbau erhalten soll. Die endgültige städtebauliche Konzeption für den Schulcampus mit Hochbau- und Freiraumplanung basiert auf dem 1. Preis des Realisierungswettbewerbs „Weingarten-Grundschule, Erich-Kästner-Realschule“ aus dem Jahr 2021 und dessen Weiterentwicklung. Diese Konzeption ist für den vorliegenden Bebauungsplan bindend, sodass hinsichtlich der geplanten Bebauung keine grundsätzlichen Planungsalternativen geprüft wurden. Aus planerischer Sicht konnte jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen) ein gerechter und ausgewogener Ausgleich der verschiedenen Belange erreicht werden. Es bestehen daher keine nicht lösbaren Konflikte oder unzumutbaren Auswirkungen, die dem Vorhaben entgegenstehen.