

Bearbeitet von:

Oliver Latzel  
Mechthild Kreis; Sabine Schmitz;  
Claudia Schöbel

Betreff

**Bebauungsplan "Überlängerbohl, 3. Änderung, 2024"  
(ergänzendes Verfahren, § 214 Abs. 4 BauGB)  
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Entscheidung)	04.06.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss beschließt:

- Der Entwurf des Bebauungsplans „Überlängerbohl 3. Änderung, 2024“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

### Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Ziel ist es, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Überlängerbohl“ im Teilbereich (Grundstück Flst.Nr. 9677) zu ändern, um die dringend benötigte bauliche Entwicklung zur Erweiterung der Grundschule Wollmatingen realisieren zu können.

**Bürgerbeteiligung:**

nein

ja\*

besondere Information

Konsultation

Mitwirkung

gesetzliche Beteiligung

**Kosten:**

Im Haushaltsplan veranschlagt:  ja  nein\*

Folgekosten:  ja  nein

### **Klimaschutz:**

Auswirkungen auf den Klimaschutz:  ja, positiv\*

ja, negativ\*

nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?  ja\*  nein\*

\*Erläuterung siehe Begründung

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Sachstand**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Überlängerbohl“ (rechtsverbindlich seit 28.06.1968) ist das Ziel der Stadt Konstanz gemäß der Schulentwicklungsplanung eine Erweiterung der Grundschule Wollmatingen zu ermöglichen. Es liegt eine Planung vor, die den Abbruch des bestehenden Pavillongebäudes sowie den Neubau eines dreigeschossigen Schulgebäudes mit sechs Klassenzimmern, einem Verwaltungsbereich und Ganztagesflächen vorsieht.

Die Realisierung dieser Planung lässt sich in den bislang gegebenen Baufenstern und unter Beachtung der aktuellen Grundstücksgrenzen nicht zweckmäßig realisieren. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Realisierung des Neubaus und die zukünftigen Erweiterungen der Grundschule Wollmatingen geschaffen.

#### **2. Geltungsbereich**

Das von der Änderung betroffene Plangebiet liegt im Stadtteil Fürstenberg an der Ecke Radolfzeller Straße – Schwaketenstraße. Auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück mit der Flst.Nr. 9677 befindet sich die Grundschule Wollmatingen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Radolfzeller Straße und im Norden durch die Schwaketenstraße begrenzt. Südlich grenzt die Stifterstraße beziehungsweise die Bebauung nördlich der Stifterstraße an. Im Osten angrenzend befindet sich die Bebauung zwischen Schwaketen- und Stifterstraße.

#### **3. Vorgeschichte**

Im Herbst 2019 wurde der Bauantrag für den Neubau des Pavillongebäudes vom Hochbauamt eingereicht. Der geplante Neubau überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im Südosten. Aufgrund von

Nachbareinwendungen ging der Bauantrag zum Regierungspräsidium Freiburg, das über die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen zu entscheiden hat. Die Baugenehmigung wurde wegen der Überschreitung der Baugrenzen verweigert.

Daraufhin wurde das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet, mit dem Ziel den rechtsgültigen Bebauungsplan im Teilbereich (Grundstück Flst.Nr. 9677) und damit die festgesetzten Baugrenzen aufzuheben, um den notwendigen Neubau zur Erweiterung der Grundschule Wollmatingen realisieren zu können. Der Bebauungsplan „Überlängerbohl, 3. Änderung“ wurde am 11.11.2020 bekannt gemacht. Im Normenkontrollverfahren eines Nachbarn wegen der Gültigkeit des Bebauungsplans „Überlängerbohl, 3. Änderung“ fand am 22. Juni 2023 die mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof Mannheim statt. Der VGH hat den Bebauungsplan „Überlängerbohl, 3. Änderung“ für unwirksam erklärt. Aus Sicht des VGH lag ein Abwägungsfehler vor, da auch die nachbarlichen Interessen, die ausschließlich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geäußert wurden, im Rahmen der Abwägung hätten behandelt werden müssen.

Die Baugenehmigung auf Grundlage des geänderten Bebauungsplans wurde am 23. Juni – und damit noch nicht unter Berücksichtigung des Urteils – vom Regierungspräsidium Freiburg erteilt.

Der Nachbar erhob am 18.07.2023 Klage gegen die Baugenehmigung vor dem Verwaltungsgericht Freiburg. In der Zwischenzeit leitete die Stadt Nachbesserungen des Bebauungsplans ein. Aus diesem Grund sah das Regierungspräsidium von einer Rücknahme der Baugenehmigung ab. Auf einvernehmlichen Antrag der Beteiligten erklärte das Verwaltungsgericht Freiburg mit Beschluss vom 24.10.2023 das Verfahren für ruhend.

Gleichzeitig nahm die Stadt Gespräche mit dem Nachbarn auf. Die Vergleichsverhandlungen werden aktuell weiter fortgeführt. Im Falle des Scheiterns der Vergleichsverhandlungen, will die Stadt sicherstellen, dass der dringend benötigte Neubau realisiert werden kann. Aus diesem Grund wird das Heilungsverfahren zum Bebauungsplan „Überlängerbohl, 3. Änderung“ durchgeführt.

#### **4. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> hat oder festgesetzt wird. Diese Voraussetzungen sind mit dieser Planung gegeben. Der Bebauungsplan wird mit einem ergänzenden Verfahren geheilt.

#### **5. Planungsziele**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Überlängerbohl“ soll einer seiner Teilbereiche (das Grundstück der Grundschule Wollmatingen) geändert werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Erweiterungen der Grundschule Wollmatingen herbeizuführen. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Überlängerbohl 3.Änderung“ trifft daher insbesondere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhenentwicklung und zur Begrünung.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Im Anschluss an die Beschlussfassung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss ist die Offenlage der Planunterlagen im Juni/Juli vorgesehen. Der Satzungsbeschluss ist abhängig vom Ergebnis der Offenlage im Oktober 2024 geplant.

### **Anlage/n**

- 1 Anlage 1\_Satzung (öffentlich)
- 2 Anlage 2\_zeichnerischer Teil (öffentlich)
- 3 Anlage 3\_planungsrechtliche Festsetzungen (öffentlich)
- 4 Anlage 4\_Begründung (öffentlich)
- 5 Anlage 5\_Umweltanalyse (öffentlich)