

**Begründung der Vorkaufssatzung  
zur Umsetzung des städtischen Entwicklungs- und Nutzungskonzepts für den  
Schul- und Betreuungsstandort Rosensteinstraße / Neue Straße  
im Stadtteil Schafhausen**

Räumliche Situation:

Der „Schul- und Betreuungsstandort“ im Stadtteil Schafhausen besteht aus der Grundschule „Schule am Schafberg“ (Neue Straße 14) und aus der Kindertageseinrichtung „Wirbelwind“ (Rosensteinstraße 2). Beide Einrichtungen liegen im Bereich Rosensteinstraße teilweise auf gegenüberliegenden Flurstücken und grenzen damit aneinander an. Zwischen der Grundschule und der Kindertageseinrichtung (Lagebezeichnungen Rosensteinstraße 3 und Rosensteinstraße 5) liegen drei private Flurstücke mit Wohnbebauung. Diese drei Flurstücke liegen unmittelbar angrenzend an den Schulhof der Grundschule und der Festwiese sowie gegenüber der Kindertageseinrichtung Wirbelwind (Flurstück Nr. 263/2, 263/3 und 263/4, alle Gemarkung Schafhausen). Die räumliche Situation ist im Lageplan dargestellt, der ebenfalls Anlage dieser Satzung ist.

Schul- bzw. Betreuungssituation:

Die aktuelle Situation am „Schul- und Betreuungsstandort“ Schafhausen stellt sich wie folgt dar:

Im Schuljahr 2022/23 besuchen 106 Schülerinnen und Schüler die Grundschule „Schule am Schafberg“. Aktuell ist die Grundschule in Klassenstufe 2 zweizügig, in den Klassenstufen 1, 3 und 4 einzügig. Das bestehende Schulgebäude ist mit insgesamt fünf Klassenräumen, einem Schülerbetreuungsraum, einer Schulbücherei, Rektorat und Lehrerzimmer, einer Schulküche inkl. Essbereich für die Schülerbetreuung sowie Nebenräumen bereits voll belegt. Eine Erweiterung des Raumkonzeptes etwa aufgrund von (kurzfristigen) Zuwächsen an Schülerinnen und Schüler ist nur sehr begrenzt möglich (Kompensationsmöglichkeiten nur durch Umorganisation und Mehrfachnutzung der Bestandsräume).

Die Kindertageseinrichtung „Wirbelwind“ wird als viergruppige Einrichtung mit 100 Betreuungsplätzen für Kinder ab drei Jahren bis zum Schuleintritt betrieben. Die Kindertageseinrichtung ist voll belegt. Hier besteht keine Möglichkeit im Bestandsgebäude eine weitere Gruppe einzurichten.

Folgende weitere Rahmenbedingungen sind bei der Bedarfsplanung für den „Schul- und Betreuungsstandort“ besonders relevant:

- Im Stadtteil Schafhausen gibt derzeit leider keine U3-Betreuung. Das kommunale Betreuungsangebot für Grundschüler in Schafhausen muss somit bereits um 14.30 Uhr enden. Somit gibt es leider auch kein Ganztagsangebot für Grundschüler im Stadtteil.
- Aufgrund der in Planung befindlichen Nachverdichtungen bzw. Flächenaktivierungen der Wohnbedarfsdeckung, die auch Familien mit (Klein-) Kindern ansprechen werden, ist für den „Schul- und Betreuungsstandort“ von einem nicht unerheblichen Zuwachs von Klein-, Kindergarten- und Schulkindern auszugehen. In Planung befindliche Nachverdichtungen bzw. Flächenaktivierungen sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Würmtalblick“ sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Hinter Höfen II“ und ein in Vorbereitung befindlicher Bebauungsplan im Bereich Hornbergstraße.

- Falls der Schulbetrieb bzw. die Schülerbetreuung mit Blick auf den ab dem Schuljahr 2026/27 geltende Rechtsanspruch für Grundschüler ausgebaut werden soll, entsteht ein höherer Raumbedarf an der Schule (Mensa, Funktions- und Betreuungsräume).
- Die vorhandenen Räumlichkeiten in den bestehenden Kita- und Schulgebäuden im Stadtteil Schafhausen werden weder mengenmäßig noch funktional ausreichen, um steigenden Kinderzahlen und Entwicklungen hin zur Ganztagschule und -betreuung gerecht zu werden.

Diese Aufstellung zeigt, dass die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, bzw. die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (Ganztagesbetreuung für Familien) sowie die Belange des Bildungswesens (zukünftig höherer Raumbedarf der Grundschule und Kindertageseinrichtung) teilw. bereits erheblich betroffen sind bzw. künftig sein werden.

#### Begründung für Städtebauliches Entwicklungskonzept - Standortwahl der Erweiterung:

Die Prüfung der Bestandsgebäude ergab, dass eine wirtschaftliche Umsetzung der beschriebenen, künftigen Anforderungen kaum möglich erscheint. Somit sind Erweiterungsflächen für die künftigen Anforderungen des „Schul- und Betreuungsstandorts“ erforderlich.

Der Festplatz auf dem Flurstück 263/1 der Grundschule grenzt an das Schulgelände an und ist im Eigentum der Stadt. Dieser Platz hat jedoch für die Bevölkerung des Stadtteiles Schafhausen eine sehr hohe gesellschaftliche Bedeutung als zentraler öffentlicher Raum des Stadtteils und wird regelmäßig für Veranstaltungen genutzt. Aufgrund der für die kulturellen Aktivitäten im Stadtteil erforderlichen freien Flächen besteht dort ein nur sehr eingeschränktes Erweiterungspotential, den künftigen Raumbedarf des „Schul- und Betreuungsstandort“ zu realisieren. Somit ist eine Erweiterung des Standorts auf anderen Flächen erforderlich.

Neben den bereits genannten Flurstücken wäre die Erweiterung auch auf nördlich der Grundschule gelegenen Flurstücken denkbar (ab Flurstück Nr. 266, Gemarkung Schafhausen bzw. ab Lagebezeichnung Neue Straße 12, fortfolgend). Diese Flurstücke sind aufgrund der größeren Distanz zur Kindertagesstätte und damit der geringen räumlichen Synergiewirkungen jedoch weitaus weniger geeignet. Das Hinzuziehen dieser Flächen würde keine sinnvolle Campussituation entstehen lassen. Künftige Nutzungen sollen möglichst nah an der Kindertageseinrichtung liegen. Insgesamt sind diese Flurstücke für eine Erweiterung städtebaulich kaum geeignet.

Die Lage der angrenzenden anfangs genannten drei Flurstücke hingegen zwischen Grundschule und Kindertageseinrichtung ist für die künftig erforderliche Erweiterung städtebaulich gut geeignet (Flurstück Nr. 263/2, 263/3 und 263/4, alle Gemarkung Schafhausen). Deshalb werden diese drei Flurstücke in die (Vor)-Planungen des städtischen Entwicklungs- und Nutzungskonzepts zur Erweiterung des „Schul- und Betreuungsstandorts“ einbezogen. Damit besteht die Möglichkeit das Schul- und Betreuungsangebot im Stadtteil Schafhausen an zentraler Stelle durch sich unmittelbar einfügende Erweiterungen an den bestehenden Einrichtungen zukunftsfähig auszubauen.

Die Stadt Weil der Stadt verfügt derzeit nicht über diese drei Flurstücke. Den aufgeführten, gewichtigen sozialen Belangen und den Belangen des Bildungswesens soll aber durch die Erweiterung des „Schul- und Betreuungsstandort“ auf diesen drei Flurstücken entsprochen werden. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Schafhausen ist deshalb die Aufstellung einer Vorkaufsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 (Satzung über

besonderes Vorkaufsrecht) für die Flurstücke Nr. 263/2, 263/3 und 263/4, alle Gemarkung Schafhausen, erforderlich.

Stand 10.03.2023