

Kreis: Rems-Murr

Gemeinde: Weinstadt

Gemarkung :

Beutelsbach und Endersbach



## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

zum

### **Bebauungsplan „Bildungszentrum 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

VORENTWURF

Planstand: 11.06.2021

## **1 VERFAHREN**

Der Bebauungsplan „Bildungszentrum 1. Änderung “ wird im Normalverfahren durchgeführt.

Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie eine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB durchgeführt. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird angewendet.

Verfahrensschritte: - *wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

Aufstellungsbeschluss  
Frühzeitige Offenlage  
Abwägung und Billigung des Entwurfs  
Förmliche Offenlage  
Abwägung und Satzungsbeschluss

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die Weinstädter Bäder befinden sich in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand und werden den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Daher hat der Gemeinderat am 22.10.2020 die Verwaltung beauftragt, Förderanträge bei Bund und Land für den Bau eines neuen Funktionshallenbads im Bildungs- und Sportzentrum Benzach einzureichen und zu prüfen, ob der Bäderbetrieb in die Stadtwerke Weinstadt eingliedert werden kann. Im März 2021 wurde die Stadt Weinstadt in das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat aufgenommen und erhält damit 3 Millionen Euro an Fördergeldern für einen Ersatzneubau. Außerdem konnten die Voraussetzungen geschaffen werden, den Bäderbetrieb in die Stadtwerke Weinstadt zu integrieren.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es, durch den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Bildungszentrum 1. Änderung“ die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Hallenbauneubaus zu schaffen, die Förderbedingungen des Bundes zu erfüllen und einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge zu leisten. Hierfür werden die betroffenen Teilbereiche neu geordnet, sodass zukunftsfähige Flächenlayouts für die Entwicklung des Bildungs- und Sportzentrums in Benzach bereitgestellt werden können.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Bildungszentrum 1. Änderung“ umfasst ca. 1,80 ha. Es befindet sich am im südlichen Teil der Ortslage von Endersbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

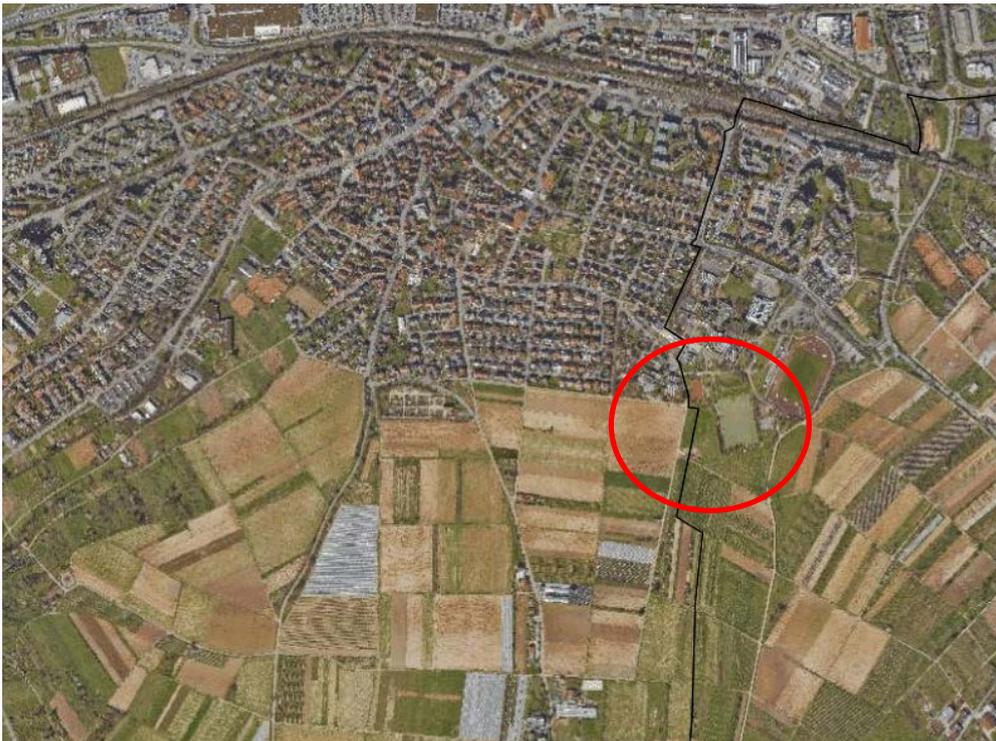
Teilbereiche der Flurstücke Nr. 805, 4569, 5627/1, 885/2,

Die Flurstücke Nr. 5623, 5624 5625, 878, 879, 880, 881.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

#### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet am Ortsrand von Endersbach wird derzeit als Sportfläche genutzt. Im Norden und Westen grenzt das Bildungszentrum mit Schulgebäuden an, im Osten weitere Sport- und Spieleinrichtungen und im Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.



Quelle: eigene Darstellung BürgerGIS, Weinstadt 2021

#### 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Beutelsbacher Straße (Parkplätze) und fußläufig über die bestehenden Wegeverbindungen erschlossen. Rettungsfahrzeuge, die direkt das Hallenbad anfahren müssen, können über die Pestalozzistraße den Eingang direkt erreichen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets sind über die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Bestehende Altlasten sind der Stadt Weinstadt derzeit nicht bekannt. Es besteht auch kein Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet.

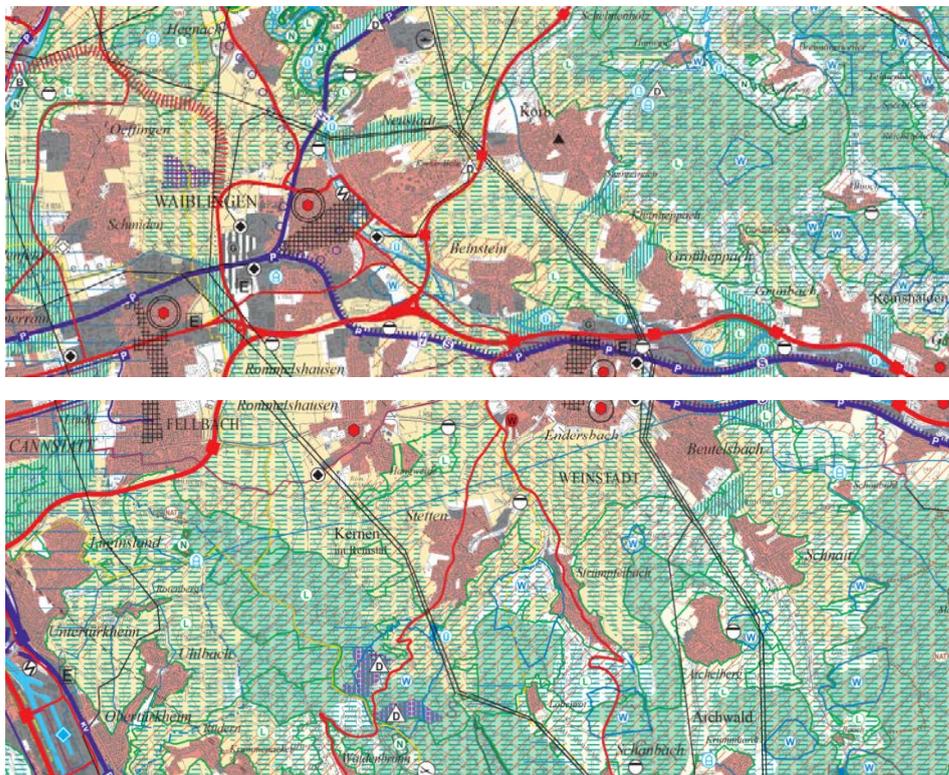
### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in kommunalem Besitz der Stadt Weinstadt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Weinstadt liegt an der Entwicklungsachse Waiblingen - Weinstadt - Schorndorf des Landesentwicklungsplanes 2002 und ist gemäß Regionalplan dem Mittelbereich Waiblingen/Fellbach zugeordnet als Unterzentrum mit dem Stadtteil Endersbach.



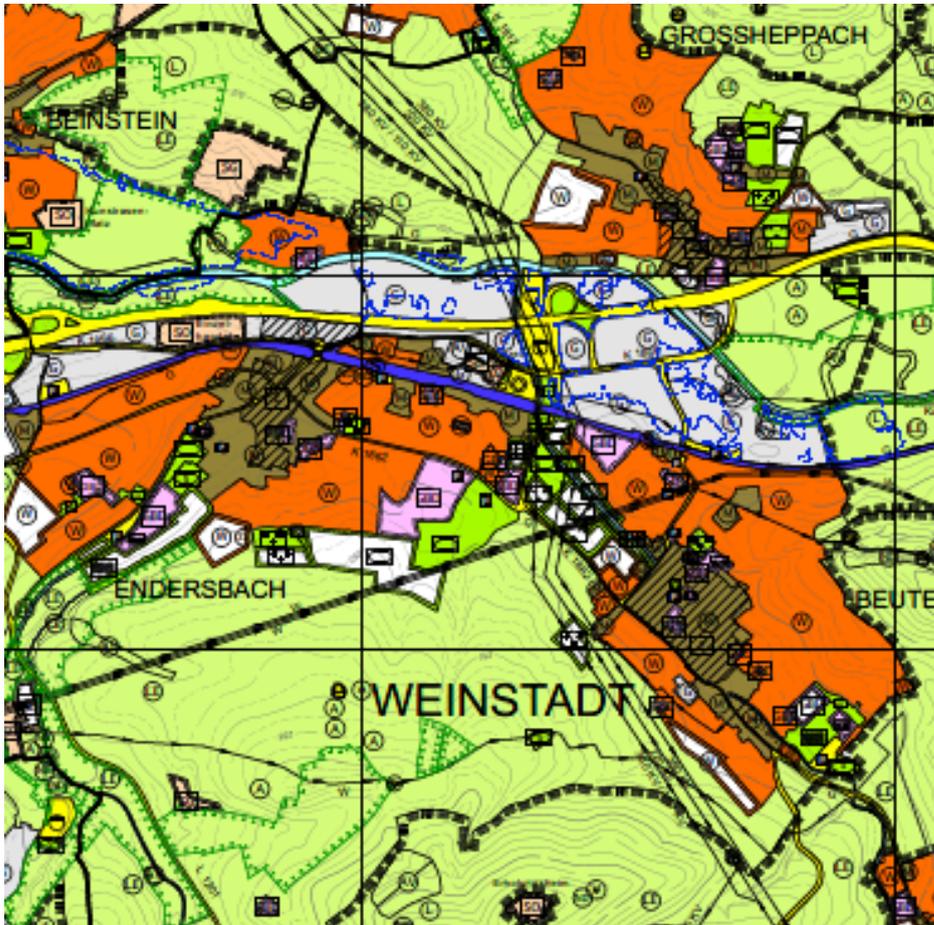
Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Raumnutzungskarte 2009

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart eine weiße Fläche mit der Beschreibung sonstige Fläche dargestellt. Ferner werden Grünzüge oder Grünzäsuren nicht tangiert. Die Ziele der Raumordnung sind von der Planung nicht betroffen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Planungsverband Unteres Remstal – 11. Änderung von 2019 als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Flächennutzungsplan Unteres Remstal (11.Änderung 2019)

## 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplans Bildungszentrum. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans Bildungszentrum 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Bereich des Bebauungsplanes Bildungszentrum ersetzt.

## 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Gemeinsamen haben Gemeinderat und Verwaltung auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans des Büros Zoll aus Stuttgart und einer Machbarkeitsstudie der Bäderplaner Geising und Böker Architekten, Hamburg und Profund Consult, Hamburg entscheiden, das neue Funktionshallenbad aufgrund der zentralen und gut angebundenen Lage im Bil-

dungs- und Sportzentrum Benzach anzusiedeln und durch ein deutlich erweitertes Angebot die bereits vorhandenen Nutzungen zu ergänzen. Die Bauweise des Hallenbads ermöglicht durch große offenbare Fenster in der Südfassade mit vorgelagerter Liegewiese zudem die Nutzung als Ganzjahresbad. Gleichzeitig werden durch die zeitgemäße Zusammenführung der Bäder an einem neuen Standort städtebauliche Entwicklungsperspektiven im Innenbereich eröffnet.

Die räumliche Nähe zu bestehenden Bildungs- und Sporteinrichtungen in Weinstadt mit Schulen, Sporthalle und Sportplätzen zeichnet den geplanten Standort für ein Hallenbad aus. Schüler können im unmittelbaren Anschluss an das Schulgelände das Hallenbad zum Schwimmunterricht nutzen. Gleichzeitig wird mit der zusätzlichen Nutzung Hallenbad der Schwerpunkt Bildung/Sport in Weinstadt gestärkt.

Die vorhandenen Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Standort können den prognostizierten ruhenden Verkehr aufnehmen, so dass keine weiteren Parkflächen geschaffen werden müssen.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung von Sondergebieten (u.a. Hallenbad, Sportplatz, zentrale Sporteinrichtungen) wird die Möglichkeit geschaffen, die jeweiligen Nutzungen zu realisieren und am bisherigen Charakter des Gebietes festzuhalten.

Neben den originären Einrichtungen sind auch Nutzungen zulässig, die unmittelbar für den Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe in m üNN wird die tatsächliche Gebäudehöhe in Bezug auf die umgebende Bebauung sehr transparent dargestellt.

### **6.3 Bauweise**

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird zwar der Grenzabstand der offenen Bauweise gewahrt, die Gebäudelänge jedoch über die Längenbeschränkung von 50 m hinaus geöffnet. Damit ist die Grundlage für einen Hallenbadbau geschaffen.

### **6.4 Verkehrsflächen/Erschließung**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen die nur über ein intaktes zusammenhängendes Feldwegenetz erreicht werden können. Diese landwirtschaftlichen Wege werden im Plangebiet festgesetzt und somit gesichert.

Das Plangebiet mit Hallenbad und weiteren Sportanlagen sind fußläufig über das beste-

hende Wegenetz zu erreichen. Der ruhende Verkehr findet gemäß gutachterlicher Untersuchung ein ausreichendes Angebot in den bestehenden Parkplätzen an der Beutelsbacher Straße.

## **6.5 Leitungsrechte**

Im Süden des Plangebietes verlaufen Leitungstrassen. Ein kleiner Trassenabschnitt führt über das Plangebiet und wird daher mit Leitungsrecht gesichert.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind vielfältig. Mit der Gestaltung der Oberflächenbeläge soll ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet.

Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlastet die Kläranlage und leistet einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Dies wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung erreicht. Die Dachbegrünung leistet darüberhinaus einen Beitrag für eine Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunsten.

Die Festsetzung der umweltfreundlichen Beleuchtung soll dem vielfach durch falsche Beleuchtung ausgelösten Insektensterben entgegenwirken.

Das Vogelschutzglas verhindert Vogelschlag.

Mit der Festsetzung der Rodungszeiten wird ein Beitrag zum Artenschutz geleistet.

Mit der Festsetzung der CEF-Maßnahmen für Avifauna und Fledermäuse wird dem Schädigungsverbot des BNatSchG entsprochen.

## **6.7 Pflanzgebote**

Die Dachbegrünung ist ein Baustein zur Grüngestaltung und Klimaanpassung im Bebauungsplan. Dadurch soll eine lebendige, naturnahe Dachlandschaft geschaffen werden, die natürliche Retentionseigenschaften mit sich bringt und die Wärmeentwicklung reduziert.

Die Aufständigung von PV- und Thermosolaranlagen gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Pflanzen und vereinfacht die Wartung und Pflege der Dachbegrünung. Die Modulneigung erhöht den Selbstreinigungseffekt der Module, was die Anzahl der Begehungen reduziert und somit die Dachbegrünung schont. Durch die unterschiedlich stark belichteten Zonen auf dem Flachdach wird die Artenvielfalt befördert. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergien wie z.B. der verzögerten Verdunstung und Verdunstungskühle zu ermöglichen.

Mit der Pflanzbindung von Einzelbäumen und flächigen Sträucherstrukturen ist beabsichtigt, die bisherige Pflanzenstruktur im Plangebiet zu erhalten und zu stärken.

Mit Pflanzgebot belegte Einzelbäume sollen einen Strukturrahmen für eine Grüngestaltung vorgeben.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebauliche Hochwertigkeit der Gebäude sichergestellt werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft sollen begrünte Dächer bis 10° einen harmonischen Übergang leisten. Dächer mit einer größeren Neigung gliedern sich an des Ortsbild der angrenzenden Wohngebiete an. Auch bei auf den Dachflächen angebrachten Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie soll die architektonische Formsprache der Baukörper im Ganzen gewahrt bleiben und die Dachform ablesbar bleiben. Daher müssen sich Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bei Dächern über 10° Neigung an die Dachneigung dieser anpassen. Andernfalls würde das gestalterische Gleichgewicht gestört werden.

### **7.2 Werbeanlagen**

Im sensiblen Ortsrandbereich kommt der Gestaltung und Lage von Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Daher wird das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen beschränkt auf die Stätte der Leistung oder des Vertriebes.

### **7.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Zur Sicherung der Bodenfunktionen der nicht überbauten Grundstücksflächen und im Hinblick auf Habitate für Insekten wird eine dauerhafte Begrünung festgesetzt. Schotter- und Kiesgärten unterstützen weder die natürlichen Bodenfunktionen noch bieten sie ein Habitat für Insekten an. Daher sind sie ausgeschlossen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Umweltbericht**

Das Plangebiet wurde im Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Im Einzelnen sind dies:

#### Umweltbelang Fläche:

Da der Bestand der geplanten Flächen bisher schon eine intensive Freizeitnutzung mit Bolzplatz, Sportplatz und Wegestrukturen aufweist, kommt dem Umweltbelang eine mittlere Bedeutung zu.

Durch die Inanspruchnahme vorhandener Erschließung (Straßen und Wege), Nutzung bestehender Parkplätze und Nutzung bestehender Infrastruktur zu Ver- und Entsorgung sowie umfassende Begrünungsmaßnahmen lässt sich die mögliche Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß senken.

#### Umweltbelang Geologie/Boden

Im Plangebiet ist Löss mit darunterliegendem Gipskeuper als geologische Einheit, sowie erodierte Parabraunerden als Boden vorhanden. Altlasten bestehen keine.

Die Gesamtbewertung, resultierend als Natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter/Pufferfunktion, Natürliche Vegetation, ergibt eine mittlere – hohe Bedeutung. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### Umweltbelang Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Bewertung, basierend auf der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens, der hydrogeologischen Schichten der Lösssedimente, der nicht vorhandenen Vorbelastungen und dem Nichtvorhandensein von Wasserschutzgebieten, ergibt eine geringe Bedeutung für den Umweltbelang Wasser.

#### Flora/Fauna/Biologische Vielfalt

Die Flächen des Plangebietes bestehen überwiegend aus Fettwiesen, Sportplätzen, Erschließungswegen. Weiterhin ist eine Erdhalde mit Erdhügel und Schnittgut, sowie Gebüsche, Feldhecke und Feldgehölzen, wie auch 23 Einzelbäumen vorhanden. Da keine Vorbelastungen bestehen kommt dem Umweltbelang eine hohe Bedeutung zu, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht. – siehe auch Ziff. 8.2

#### Klima und Luftthygiene

Unter Beachtung der bestehenden Situation mit klimatisch vorbelastetem, weil tagsüber stark aufgeheiztem Sportplatz in Tartanausführung, dem Vorhandensein von Wiesen bzw. Grasflächen als Frischluft-/Kaltluftproduktion vor allem nachts, keinen Immissionschutzflächen, luftthygienischen Vorbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen kommt dem Umweltbelang eine geringe Bedeutung zu.

### Stadt und Ortsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt von einer intensiven Nutzung durch Sport- und Freizeiflächen. Im Zusammenhang mit den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und den intensiv genutzten Schulflächen kommt dem Umweltschutz eine geringe Bedeutung zu.

### Mensch und Gesundheit

Die Vorbelastung durch Nutzung des Bolz- und Sportplatzes, sowie das Nichtvorhandensein von Natur- und Bodendenkmälern ergibt eine geringe Bedeutung beim Umweltschutz.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Zur Kompensation der Eingriffe ist neben dem planungsinternen Ausgleich auch eine planexterne Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme erforderlich. Diese wird im laufenden Verfahren ergänzt.

## **8.2 Arten- und Biotopschutz**

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht gegeben (LUBW 2020)

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse durchgeführt.

### Vögel:

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet eine grundsätzliche Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten wie Baum- und Heckenbrüter aufweist. Das Vorkommen anspruchsvoller Vogelarten bzw. von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Lage, Nutzung und Lebensraumausstattung ausgeschlossen. Für potenziell vorkommende Brutvögel werden Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich.

Diese sind

- a) Gehölzrodung lediglich im Zeitraum von 1.10 bis 28./29. 2. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle, dass keine Brutvögel betroffen sind auch im Zeitraum von 1.3 bis 30.09.

### Fledermäuse:

Es wurden keine Hinweise auf Winter-Quartiere und Wochenstuben-Quartiere gefunden. Einzeltiere können jedoch vereinzelt in kleineren Höhlungen oder Spalten Sommer-Tagesquartiere nutzen. Es werden ebenfalls Vermeidungs- und ggfs. CEF-Maßnahmen erforderlich.

Diese sind:

- a) Gehölzrodung lediglich im Zeitraum von 1.11.- 28./29.2. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle, dass keine Fledermäuse betroffen sind auch im Zeitraum von 1.3 bis 31.10.

### Weitere Arten:

Es sind im Plangebiet keine weitere Artengruppen mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz und geschützte Pflanzenarten aufgrund der Lage, Ausstattung und Nutzung des Gebietes zu erwarten.

## 9 FLÄCHENBILANZ

**Flächen** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	1,80 ha	100,0 %
davon		
Sondergebiet	1,69 ha	93,8 %
Verkehrsflächen – Landwirtsch. Weg	0,11 ha	6,2 %

## 10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** mit Habitatpotenzialanalyse,  
*Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 27.04.2021*

Inhalte der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung siehe Ziffer 8.2

**Umweltbericht**, *Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen,*  
*11.06.2021*

Inhalte des Umweltberichts siehe Ziffer 8.1

**Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**, *Nahe Stadium*  
*Benzach, Bebauungsplan Bildungszentrum – 1. Änderung, Weinstadt-*  
*Beutelsbach, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 15.03.2021*

Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet, siehe Ziff. 3.5

**Verkehrsuntersuchung zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum  
Weinstadt-Benzach, Vorab-Stellungnahme, BERNARD Gruppe ZT GmbH,  
Aalen, 28.05.2021**

Schwimmbadbenutzer können auf dem Parkplatz nördlich des Stadions und nördlich der Sporthalle parken. Alle Parkvorgänge des Hallenbades können über diese Parkplätze abgewickelt werden, sogar bei gleichzeitiger Nutzung des Stadions und der Sporthalle.

## **11 BODENORDNUNG**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Weinstadt, den xx.xx.2021**

**Thomas Deißler**

**1.Bürgermeister**