

**BU Nr. 140/2022****Bebauungsplan Silcherschule im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB im Stadtteil Endersbach**

- Billigung der Zwischenabwägung
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss der Offenlage

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	15.09.2022	öffentlich
Gemeinderat	29.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend der Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung vom 01.08.2022 zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Silcherschule“, mit Begründung jeweils vom 01.08.2022 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 13 a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	20.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	271.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	385
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.4 Bildung und Betreuung

Verfasser:

01.08.2022, Stadtplanungsamt, Heinle

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	26.08.2022	Zustimmung
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	22.08.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	17.08.2022	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Weber, Matthias	11.08.2022	Zustimmung
Hochbauamt	Göhner, Danielle	16.08.2022	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	15.08.2022	Zustimmung

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke der Planung:

Die Planungen umfassen den Neubau von zwei Gebäuden auf dem bestehenden Schulgelände der Silcherschule, die insbesondere neue Klassen- und Gruppenräume sowie eine Mensa beinhalten. Zwei eingeschossige Bestandsgebäude, die sich innerhalb der geplanten überbaubaren Fläche befinden, sollen für die Neubauten weichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich keine Veränderungen ergeben (Abgrenzungsplan vom 13.08.2021 ist weiterhin gültig). Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets umfasst das gesamte Grundstück der Silcherschule (Fl. Nr. 173, Gemarkung Endersbach) und besitzt eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Die Grundkonzeption der Planung hinsichtlich Nutzung, Grünstruktur und Bebauung wird beibehalten.

Bisheriges Verfahren:

Mit öffentlicher Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 30.09.2021 wurde das nach § 13a BauGB beschleunigte Bebauungsplanverfahren „Silcherschule“ durch einen Aufstellungsbeschluss (BU 155/2021) eingeleitet.

Zwischenzeitlich hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (14.10.2021 – 15.11.2021) und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (13.10.2021 – 15.11.2021) stattgefunden, bei der einige Stellungnahmen seitens der Behörden eingingen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahmen:

1. Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21 – Abteilung Raumordnung, Stellungnahme vom 20.10.2021
2. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Stellungnahme vom 03.11.2021
3. Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 28.10.2021
4. Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Amt für Schule, Bildung und Kultur, Amt für Umweltschutz, Stellungnahme vom 15.11.2021
Amt für Umweltschutz, ergänzte Stellungnahme vom 06.05.2022
6. Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR, Stellungnahme vom 18.10.2021
17. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Stellungnahme vom 05.11.2021
19. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) – Ortsverband Weinstadt, Stellungnahme vom 02.11.2021
23. Stadtverwaltung Weinstadt – Stadtentwässerung, Stellungnahme vom 18.10.2021

Die vorgebrachten Stellungnahmen mit der entsprechenden Reaktion im Bebauungsplan werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Hinweise des Landesamts für **Geologie**, Rohstoffe und Bergbau, dass sich das Gebiet im Verbreitungsbereich von Löss und Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit befindet, wurde in den Textteil unter 3.3 Hinweise aufgenommen. Entsprechende Gutachten werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorausgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führte zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen von xylobioten Käfern und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden konnte. Aus diesem Grund wurde das Gutachten um eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (saP) ergänzt. Die saP führte zu der Erkenntnis, dass Lebensstätten von Vogel- und möglicherweise Fledermausarten in Anspruch genommen werden und dass hierfür kompensatorische Maßnahmen erforderlich werden, um keinen Verbotstatbestand nach Naturschutzgesetz hervorzurufen. Als gutachterliche Empfehlung wurde für die Vogelarten das Umhängen bzw. Ersetzen von drei Nisthilfen genannt. Diese Maßnahme soll im

Herbst/Winter 2022 umgesetzt werden.

Für die Fledermausarten wurde das Verschließen von möglichen Tagesquartieren an den Abbruchgebäuden sowie der entsprechende Ersatz von fünf neuen Sommer-Tagesquartieren an Bestandsbäumen und am Hauptgebäude als Maßnahme empfohlen und bereits umgesetzt. Die Umsetzung ist in Anlage 2 dokumentiert.

Das Vorkommen xylobioter Käfer sowie von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz konnte ausgeschlossen werden. Die gutachterlichen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde Rems-Murr-Kreis abgestimmt. Weitere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt wurden in den Textteil unter 3.3. Hinweise aufgenommen.

Die **Pflanzliste** wurde entsprechend dem Standort und der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ angepasst.

Dem Thema **Immissionsschutz** wurde Rechnung getragen, in dem ein Gutachten für die neue Anlieferung der Mensa in der Dorfscheune erstellt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an jedem Immissionsort eingehalten werden.

Ein **Erdmassenausgleich** vor Ort ist nach Einschätzung der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten auf Grund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück und der fehlenden Geländemodellierungen nicht möglich. Auch die Verwendung für anfallende Straßenarbeiten ist bei diesem Vorhaben nicht gegeben. Der anfallende Aushub wird ordnungsgemäß entsorgt.

Der **Abfallwirtschaftsbetrieb** Rems-Murr äußerte Bedenken bezüglich der Müllabholsituation. Die bisherige Abholsituation in der Schulstraße bleibt unverändert bestehen. Der neue Sammelplatz im Süden wird vom Hausmeister betreut. Für die Leerung stellt der Hausmeister die Behälter an die Ecke der Schafgasse, so dass eine problemlose Leerung möglich ist und die Fußgänger weiterhin den Gehweg nutzen können.

Es verlaufen zwei Richtfunktrassen der **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** durch das Plangebiet. Die Fresnelzone dieser Richtfunktrassen verläuft in einem vertikalen Korridor zwischen 303 m und 353 m über Grund. Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 14 m. Die Fresnelzone ist von der Planung also nicht betroffen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil aufgenommen.

Der artenschutzrechtliche Abschnitt der Stellungnahme des **BUND** konnten im Zuge der saP beantwortet werden. Ein Monitoring der Fledermaus- und Vogelnistkästen ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, da es betriebsbegleitend nach dem Planvollzug erfolgt. Das Monitoring wird aber im Zuge der Ausführungsplanung und langfristig während des Gebäudebetriebes gemeinsam mit dem Büro Pustal Landschaftsökologie von der Stadtverwaltung Weinstadt durchgeführt. Eine Abstimmung mit der UNB Rems-Murr-Kreis zur Durchführung ist bereits erfolgt.

Die **energetische Versorgung** der Bestandsgebäude und der beiden Neubauten soll zukünftig über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Weinstadt mit einem Primärenergiefaktor mit 0,39 erfolgen. Des Weiteren werden die beiden Dächer der Neubauten sowie das Dach der Schulturnhalle mit PV-Anlagen versehen.

Das Erhalten der **Bestandsbäume** wurde im Vorfeld geprüft, jedoch können auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse, der notwendigen technischen Infrastruktur und der Erschließung des Gebietes nur vier große Bestandsbäume erhalten bleiben. Diese sind als Pflanzbindung im Textteil festgesetzt. Zehn neue Bäume werden über die Festsetzung von Pflanzzwängen auf dem Grundstück gepflanzt. Der Standort ist frei wählbar.

Die **Verkehrsuntersuchung** ergab, dass es durch die erhöhte Schülerzahl zu einem moderaten Zuwachs an motorisiertem Individualverkehr kommen wird. Als verkehrliche

Maßnahme zur Verbesserung der Bring- und Holsituation ist eine „Haltebucht“ in der Schulstraße geplant. Ein zusätzlicher Parkplatz im Süden soll die Park-Situation verbessern. Von Seiten der Stadt Weinstadt und der Schul- und Kindergartenleitung wurde in den letzten Jahren bereits intensive elterliche Aufklärung betrieben zum Thema Hol- und Bringverkehr mit dem PKW. Diese Aufklärung soll weiterhin vorangetrieben werden, um den bisherigen elterlichen Hol- und Bringverkehr mit PKW zu reduzieren und den Fußgängerverkehr zu stärken.

Die Nutzungen der **Endersbacher Schul- und Vereinsturnhalle und des Kindergartens** bleiben unverändert und sind in ihrer Funktion nicht von der Planung betroffen.

Der Einsatz von **Rigolen bzw. Zisternen** wurde nicht festgesetzt, da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen und der Platzverhältnisse (beengter Grundstückszuschnitt) für nicht erfolgreich anwendbar gehalten wird.

Zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke 175/5, 181 und 182 wurde ein **Geh-, Fahr und Leitungsrecht** in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Auf die Zwischenabwägungstabelle wird verwiesen. Sofern den in der Zwischenabwägungstabelle vorgeschlagenen Bewertungsvorschlägen und der Änderung des Bebauungsplans zum Entwurf vom 01.08.2022 gefolgt wird, kann die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 13.08.2021
2. Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Silcherschule“ - Planzeichnerischer Teil vom 01.08.2022
3. Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Silcherschule“ - Textteil vom 01.08.2022
4. Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Silcherschule“ - Begründung vom 01.08.2022 mit Gutachten
Anlagen zur Begründung:
Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse vom 17.11.2021, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
Anlage 2: Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom 16.03.2022, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
Anlage 3: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Silcherschule vom 01.02.2022, Bernard Gruppe ZT GmbH, Aalen
Anlage 4: Schalimmissionsprognose für die Anlieferung der Mensa in der Silcherschule vom 08.07.2022, Gerlinger und Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf
Anlage 5: Stellungnahme Versickerungsmaßnahmen vom 20.10.2021, Wehrstein Geotechnik GmbH und Co. KG, Kernen
5. Zwischenabwägungstabelle mit Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2022