



SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES

15.09.2022

Öffentlicher Teil

TOP 2

Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
"Silcherschule"
im Stadtteil Endersbach

Billigung des Bebauungsplanentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften
Billigung der Zwischenabwägung
Beschluss der Offenlage

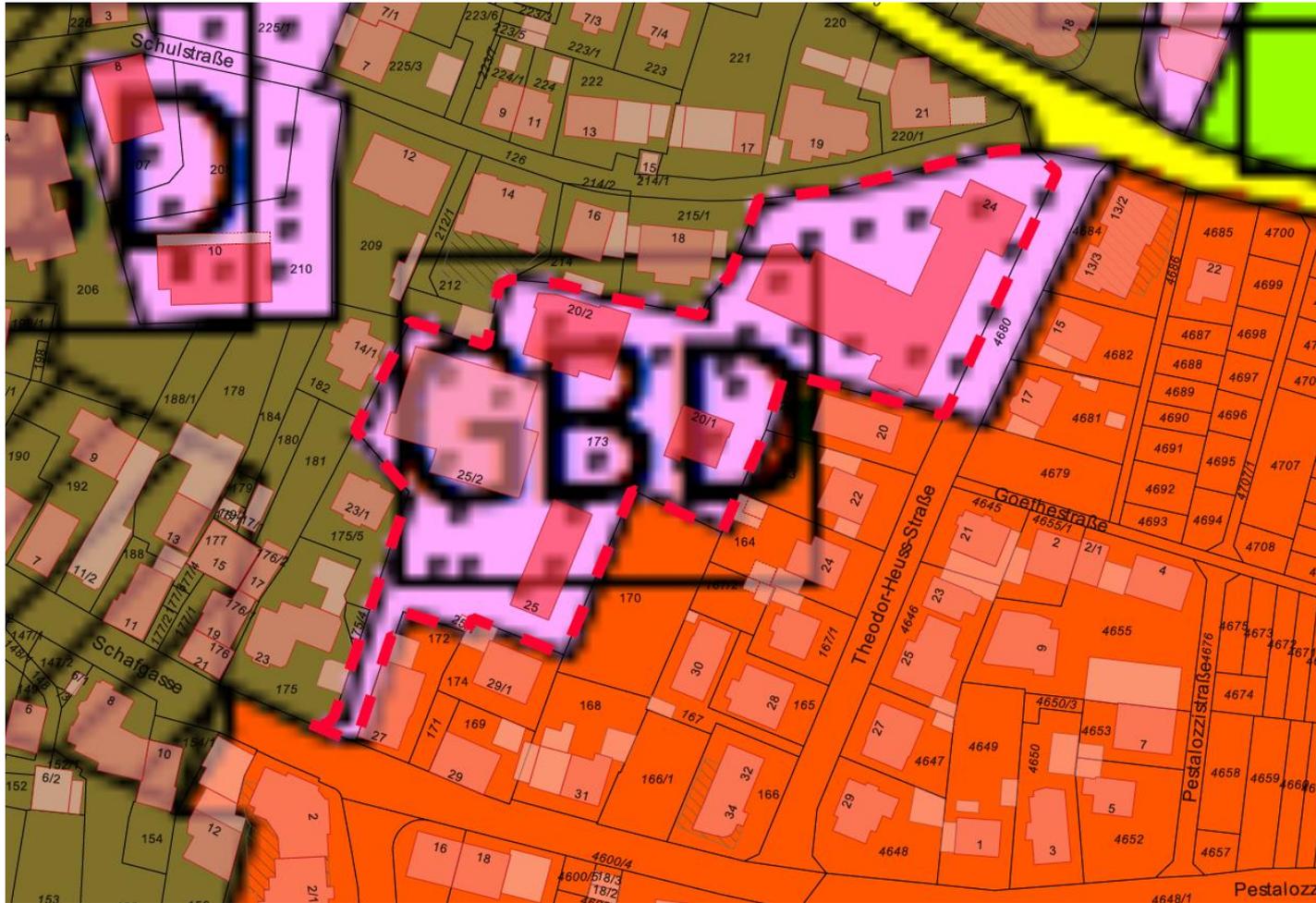


Luftbild



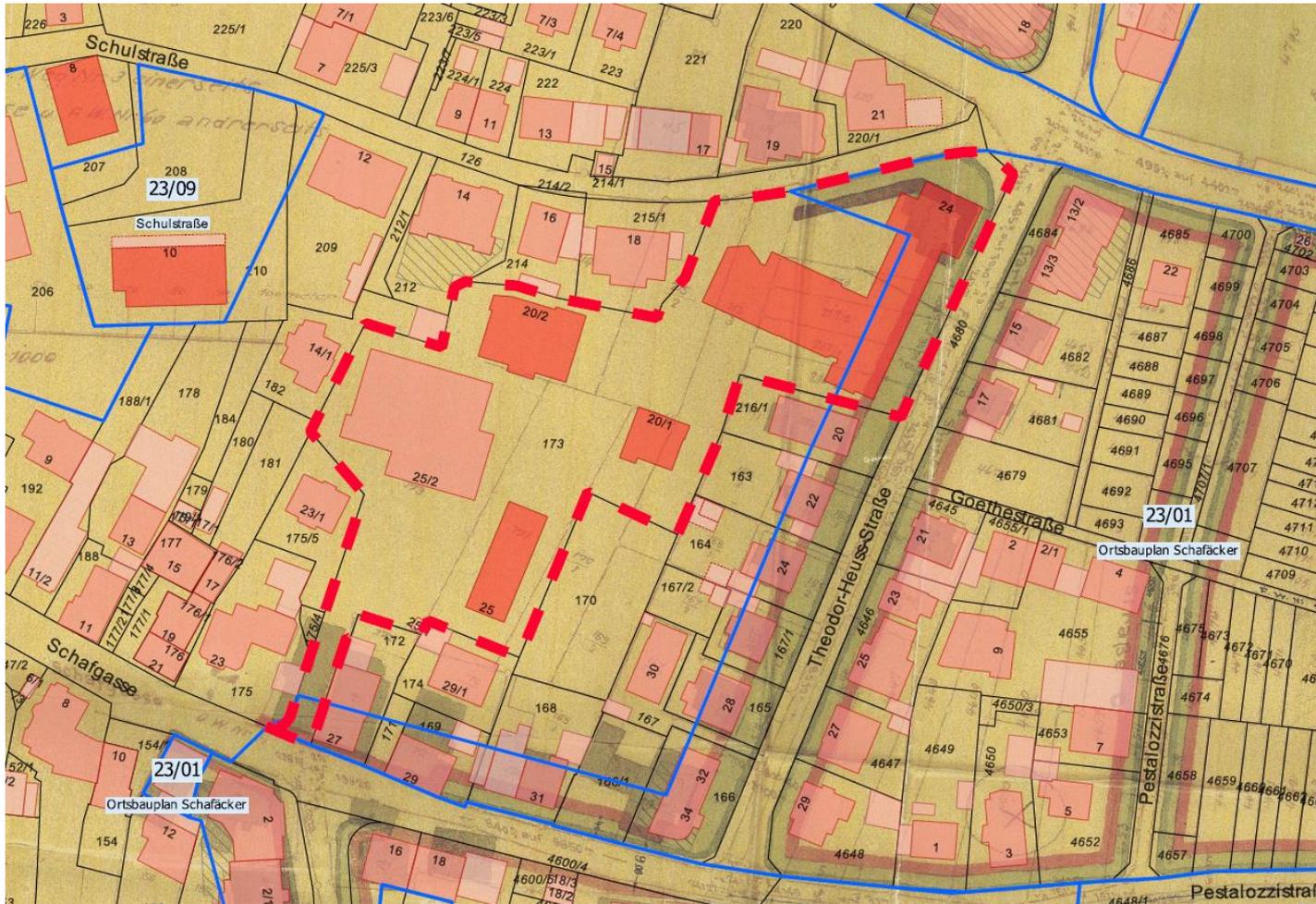


Flächennutzungsplan



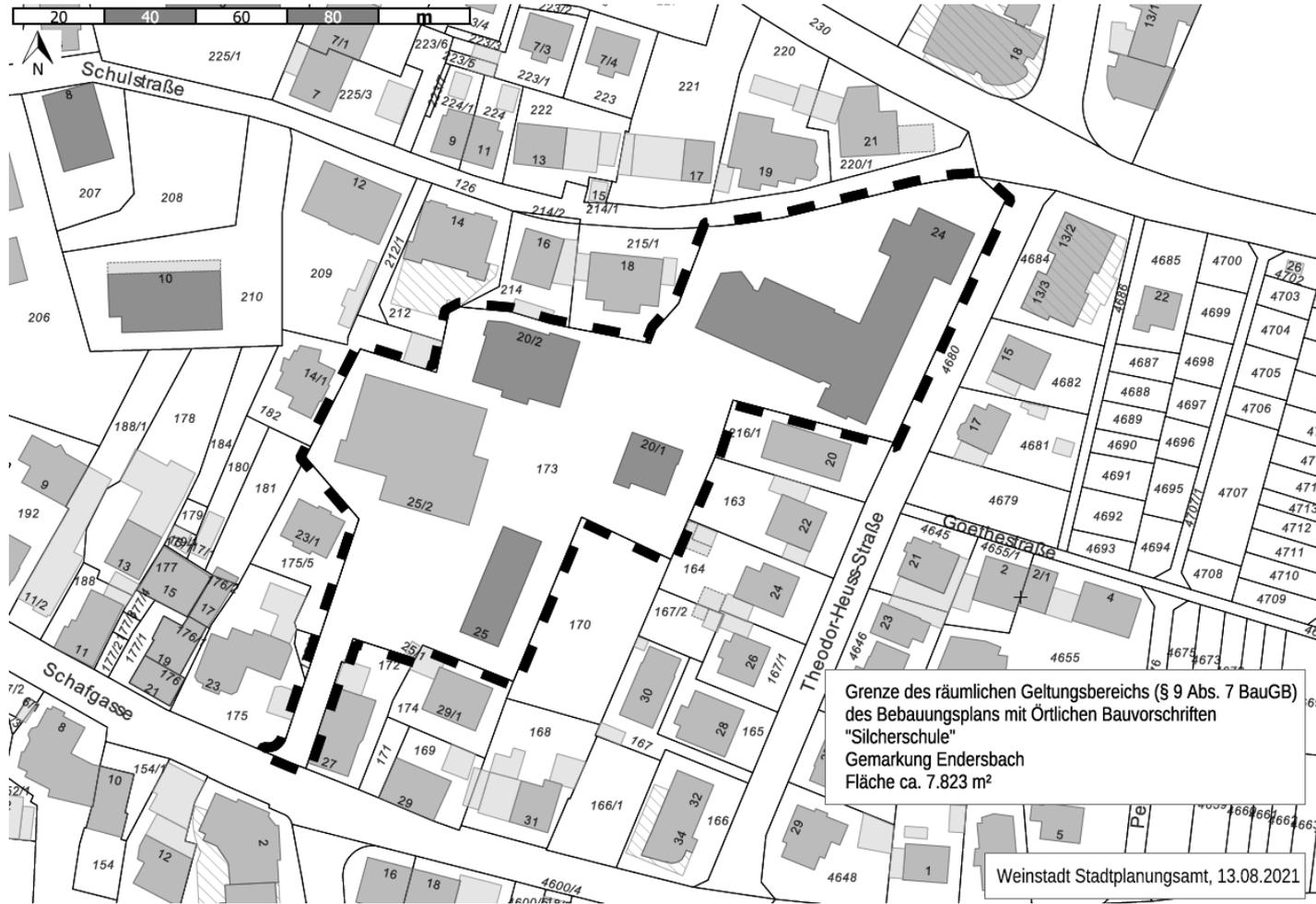


Bestehende Bebauungspläne





Abgrenzungsplan Geltungsbereich



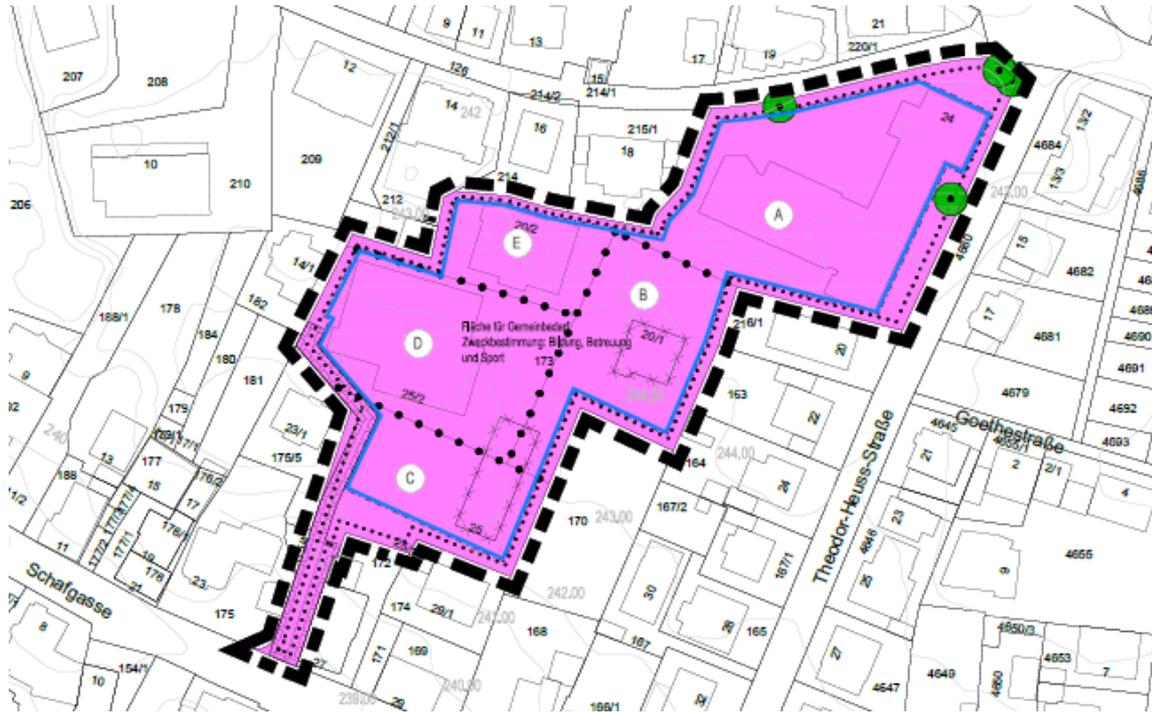
Gebäudeplanung Architektenentwurf



Realisierungswettbewerb 2019
1. Platz
Überarbeiteter Entwurf von
SchmidtPloecker Architekten,
Frankfurt am Main



Bebauungsplanentwurf



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bildung, Betreuung und Sport

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Planzbindung: Erhalt von Einzelbäumen

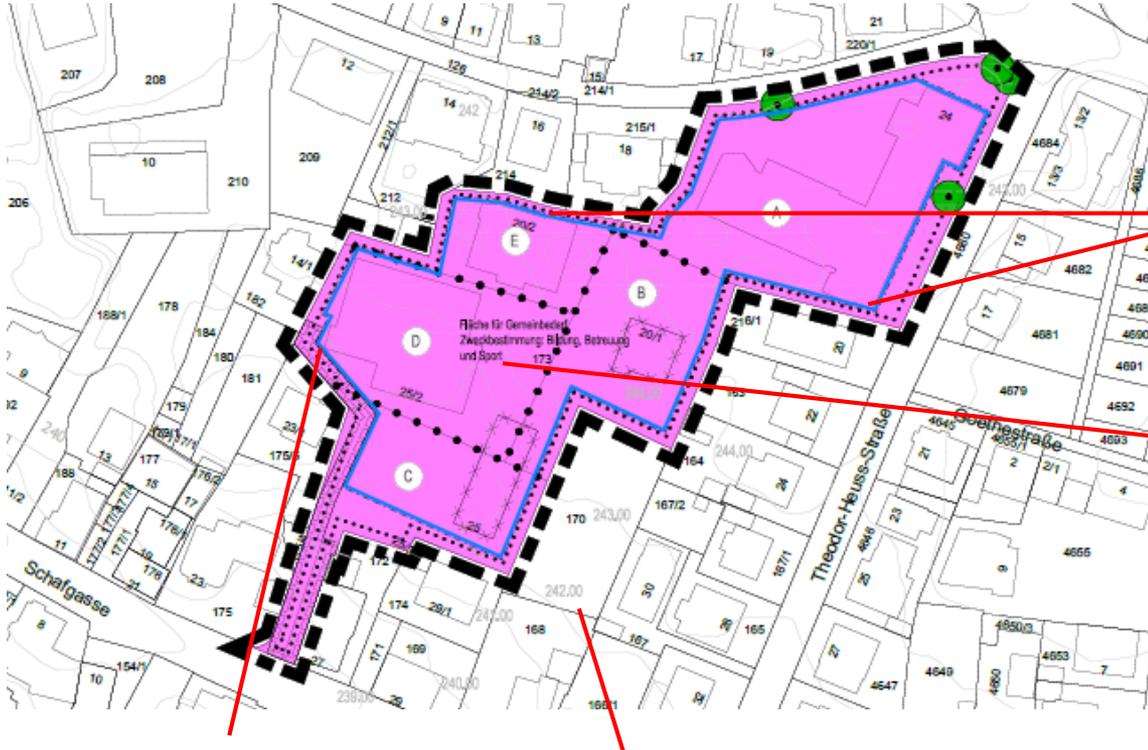
Sonstige Planzeichen

- Geh- und Fahrrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 9 BauNVO)

Füßschema der Nutzungsschablone

		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
Grundflächenzahl	Maximale Gebäudehöhe, Bezugshöhe ü. NN	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
		GH _{max.} : 14,00 m, BZH: 243,75	GH _{max.} : 13,00 m, BZH: 243,20	GH _{max.} : 12,00 m, BZH: 241,80	GH _{max.} : 8,00 m, BZH: 241,75	GH _{max.} : 8,00 m, BZH: 242,50
Bauweise	Dachform	o	o	o	o	o
		SD, FD, PD	SD, FD, PD	SD, FD, PD	SD, FD, PD	SD, FD, PD

Änderungen im Lageplanentwurf nach frühzeitiger Beteiligung



Die Baugrenze wurde so angepasst, dass die Bestandsgebäude komplett innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Zur Verdeutlichung wurde in die Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ eingetragen. Diese Zweckbestimmung gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Die Angabe über die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereiches wurde auf dem Plan ergänzt.

Die aktuellen Rechtsgrundlagen sind auf dem Plan abgebildet.

Das bisher Geh- und Fahrrecht wurde um ein Leitungsrecht ergänzt.

Zur besseren Bestimmbarkeit der maximalen Gebäudehöhe wurden die Bestandshöhenlinien um die Meterangaben ü NN. ergänzt.



Gutachten

▪ Artenschutz und Ergänzung artenschutzrechtliche Prüfung

Auszug Stellungnahme LRA Rems-Murr Abt. Umweltschutz (15.11.2021):

Den Aussagen der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung wird gefolgt. Gemäß unserem Drei-Stufen-Modell des Rems-Murr-Kreises (siehe Anlage) sind weitergehende faunistische Untersuchungen durchzuführen, wenn nicht mit hinreichender Sicherheit das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ausgeschlossen werden kann. Das Untersuchungsgebiet bietet durch die Strukturvielfalt vielen Arten potentielle Habitate, das Vorkommen der streng geschützten Arten wie Zauneidechsen, Fledermäusen und xylobionte Käfern wurde bereits nachgewiesen. Sofern die bestehenden Zauneidechsenhabitate sowie die Fledermauskästen nicht entfernt/beeinträchtigt werden, gibt es keine Bedenken. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und xylobionte Käfer wird derzeit erstellt und der Entwurfsfassung beigelegt.

Auszug Gutachten:

Xylobionte Käfer:

„Bei der Kontrolle der Kastanie konnten *keine xylobionten Käfer* festgestellt werden. *Damit sind Lebensräume dieser Arten nicht vom geplanten Eingriff betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden ausgeschlossen.*“

Fledermausarten:

„Da die vorhandenen Spalten, Hohlräume etc. an den Gebäudefassaden grundsätzlich als Sommer-Tagesquartier von gebäude- bzw. spaltenbewohnenden Fledermausarten genutzt werden können, werden **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verhindern.“**



Auszug Gutachten:

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse :

„Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz potenziell vorkommender Einzeltiere von Fledermäusen müssen im Zeitraum vom 01.11. – 28./29.02. bei konstant kalten nächtlichen Temperaturen **sämtliche Spalten, Hohlräume, Löcher etc. an den Abbruchgebäuden verschlossen oder abgebaut bzw. rückgebaut werden.** Im Vorfeld werden diese Strukturen auf das Vorhandensein einzelner Fledermäuse kontrolliert [...].“

→ Das beschriebene Vorgehen wurde mit der UNB Rems-Murr-Kreis abgestimmt und bereits im **Dezember 2021 umgesetzt.**

CEF-Maßnahmen Fledermäuse:

„Als CEF-Maßnahme für den Verlust potenzieller Sommer-Tagesquartiere wird bis zum Beginn des **Frühjahrs 2022 das Aufhängen bzw. Installieren von fünf Fledermauskästen im Baumbestand oder an Gebäuden in der Umgebung erforderlich.** Hierbei sind, nach Abstimmung mit der UNB Rems-Murr-Kreis, „größere“ Kästen mit einer Höhe von ca. 70 – 80 cm sowie mehrschichtigem Aufbau zu verwenden.“

→ Das beschriebene Vorgehen wurde bereits **im Februar 2022 umgesetzt.**

CEF-Maßnahme Vögel:

„Ersatz der drei entfallenden Nisthilfen bzw. Umhängen der drei Nisthilfen an Bäume in der Umgebung“.

Dies entspricht der Anzahl der tatsächlich im Planungsgebiet vorhandenen Nisthilfen.

→ Das Umhängen erfolgt im Herbst/Winter 2022.

Die **Vermeidungsmaßnahme Vögel** „Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeit“ wird nicht extra festgesetzt.

→ Die entsprechende gesetzliche Regelung ist § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu entnehmen und für alle Bauherren verbindlich.

Hinweise Textteil zum Thema Artenschutz:

- Entfallende Nisthilfen sind zukünftig mindestens 1:1 zu ersetzen.
- Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.



Verkehrsuntersuchung

Auszug Gutachten:

„Die Schulerweiterung erzeugt damit ein **zusätzliches Verkehrsaufkommen von 108 Pkw-Fahrten**.
Zusätzliche Lkw-Fahrten zur Versorgung oder Instandhaltung der Schule sind aufgrund der insgesamt nur moderat steigenden Schülerzahl nicht zu erwarten“.

„**Die wenigsten Probleme beim Bringen und Abholen treten in der Schulstraße auf**, welche eine Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m besitzt...Durch die Einbahnstraßenregelung können das Wenden und damit einhergehende gefährliche Rangiervorgänge im Eingangsbereich des Schulhofs unterbunden werden [...]
Die Länge der **Haltezone im Schulhof-Eingangsbereich beträgt etwa 18 m, sodass dort 3 – 4 Pkw hintereinander halten können. Zur Kenntlichmachung soll dort eine Markierung auf der in Einbahnrichtung rechten Seite der Fahrbahn angebracht werden**. Das Parken zu den übrigen Tageszeiten ist jedoch **verboten**, weil der Zugang zum Schulhof als **Feuerwehrezufahrt** freigehalten werden muss.“



Schallimmissionsprognose Anlieferung Mensa

Auszug Gutachten:

*„Maßgebliche Geräuschemissionen werden im Wesentlichen durch die Geräusche der **haustechnischen Anlagen** sowie durch den **Anlieferverkehr der Mensa** verursacht.“*

*„Nach Angaben des Bauherrn erfolgt eine Verladung nur in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr am Tag. **Pro Tag** wird mit **maximal 1 Verladung** gerechnet, wobei davon ausgegangen wird, dass diese **außerhalb der Ruhezeiten** stattfindet. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass pro LKW 2 Rollcontainer ausgeladen und 2 Rollcontainer wieder eingeladen werden.*

Dies wird als konservativer Ansatz gesehen.“

*„Als technische Anlagen welche der Mensa zugehörig sind, werden **Kühl- und Klimaanlage** südlich der Dorfscheune berücksichtigt, welche eingehaust werden [...]“*

Zu beachten ist, dass die Kühlanlage 24 Stunden und 7 Tage die Woche in Betrieb ist. Daher wird für die Berechnung auch die längerer Ruhezeit für den Sonntag angesetzt.“

Ergebnis:

„Es werden an allen Immissionsorten tagsüber die Spitzenpegel nach TA Lärm unterschritten“.



Versickerungsgutachten

Auszug Stellungnahme Stadtentwässerung (18.10.2021):

von Seiten der Stadtentwässerung gibt es keine Bedenken. Es sollte allerdings geprüft werden, ob eine Drosselung des Niederschlagswassers (Zisterne, Rigole, usw.) im Bebauungsplan gefordert werden kann.

Auszug Gutachten:

*„Insgesamt halten wir [...] auf Grund der **geologischen Rahmenbedingungen** und der **Platzverhältnisse** eine **Versickerung von Oberflächenwasser für nicht erfolgreich** anwendbar und raten aufgrund eventuell auftretender **schädlicher Effekte** hiervon ab.“*



Auszug Ergebnis der Zwischenabwägung

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.

Auszug Stellungnahme LRA Rems-Murr Abt. Immissionsschutz (15.11.2021):

Laut Begründung bieten sich die Räume der "Dorfscheune" an, multifunktional und auch von anderen Institutionen oder Vereinen genutzt zu werden. Dies ist aus Sicht des Immissionsschutzes kritisch zu bewerten, da die "Dorfscheune" in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung geplant ist. Eine über den Schulbetrieb hinausgehende mit relevanten Geräuschemissionen verbundene Nutzung kann - insbesondere im Nachtzeitraum - zu erheblichen Konflikten führen. Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Auszug Zwischenabwägung:

„Das Gebäude „Dorfscheune“ soll auch für außerschulische Zwecke genutzt werden, jedoch müssen diese **Nutzungen im Kontext zur festgesetzten Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“** stehen (Siehe Begründung Kap. 5). Geräuschintensive außerschulische Nutzungen die in den **Nachtzeitraum** fallen, laufen **nicht unter „Normalbetrieb“** und sind nicht mit der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ abgedeckt.



Auszug Stellungnahme Abfallwirtschaft Rems-Murr (18.10.2021):

Derzeit ist die Bereitstellung für die Leerung der Behälter der Silcherschule an einem Sammelplatz über die Schulstraße gegeben (siehe beiliegendes Satellitenbild). Wird die Sammelstelle weiterhin an dieser Stelle benutzt, bestehen keine Einwände zur Stellungnahme zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Silcherschule“, Stadt Weinstadt.

Sollte die Sammelstelle künftig verlegt werden müssen, nehmen wir wie folgt Stellung:

Gem. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 sowie der Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen –DGUV 214 – 033 weisen wir in diesem Zusammenhang auf die Mindestbreite der Straße hin. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen grundsätzlich eine Breite von 4,75m aufweisen. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55m aufweisen.

Auszug Zwischenabwägung:

„Die Sammelstelle an der Schulstraße bleibt erhalten.

Durch die Erweiterungsmaßnahmen wird eine neue Sammelstelle im südlichen Bereich des Grundstücks benötigt bzw. hergestellt. Von dort werden die Müllbehälter für die Leerung vom Hausmeister an das **untere Ende der Sackgasse an der Schafgasse** transportiert und so abgestellt, dass der **Gehweg weiterhin frei** bleibt und die **Sackgasse weiterhin befahrbar** ist. Nach der Leerung werden die Behälter wieder zurückgestellt.“



Auszug Stellungnahme Telefonica o2 (05.11.2021):

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 529550479_529550480 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 303 m und 353 m über Grund

Auszug Zwischenabwägung:

„Die Richtfunktrasse, deren Fresnelzone in einem vertikalen Korridor zwischen **303m und 353 m** über Grund verläuft, ist auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten **Gebäudehöhen von maximal 13m** im Bereich der Richtfunktrasse **nicht von der Planung betroffen**. Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse ist somit nicht gegeben. Ein entsprechender Hinweis wurde unter 3.3. Hinweise in den Textteil aufgenommen.“



Auszug Stellungnahme BUND (02.11.2021):

Für das **Kleinklima sind große Bäume wichtig**. Bäume sind **CO2-Senken, halten Wasser zurück und schützen vor Hitze**. Dies ist im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu berücksichtigen.

Der BUND-Weinstadt fordert deshalb zu überprüfen, ob nicht mehr als lediglich vier Bestandsbäume (siehe Planskizze) erhalten werden können.

Im Textteil zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist aufgeführt, dass „mindestens“ zehn neue Bäume gepflanzt werden sollen. Wie viele sollen tatsächlich gepflanzt werden?

Der Hinweis auf die sehr pauschale Pflanzliste ist nicht hilfreich. Welche standortgemäße Bäume werden gepflanzt?

Auszug Stellungnahme Zwischenabwägung:

„Eine mögliche Erhaltung der Bestandsbäume wurde bereits im Vorfeld der Planung geprüft. Auf Grund der **beengten Grundstückszuschnitts**, der bereits **vorherrschenden Erschließungsleitungen**, der **geplanten Arealerschließung** und der **notwendigen Baugrubenausbildung sowie Baustelleneinrichtung und Andienung der Baustelle** ist ein Großteil des **Baumbestandes im Plangebiet nicht zu erhalten**. Dementsprechend wurde bei der Planung der Freianlagen eine entsprechende Anzahl an Neupflanzungen eingeplant, unter Berücksichtigung der Leitungstrassenführung. Gem. aktueller Planung sind **10 Baumpflanzungen** festgesetzt.

Die Pflanzliste wurde inzwischen angepasst gemäß Vorkommensgebiet Standort **Naturraum 123 „Neckarbecken“**. Auch eine Liste von **Klimabäumen** wurde in den **Textteil** aufgenommen“.



Beschlussanträge

- *Billigung des **Bebauungsplanentwurfs „Silcherschule“ vom 01.08.2022 mit örtlichen Bauvorschriften***
- *Billigung der **Zwischenabwägung** vom 01.08.2022*
- *Beschluss der **Offenlage***