



## SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES

09.03.2023

### Öffentlicher Teil

#### TOP 4

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

Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
Zustimmung und Beschluss zum Abwägungsvorschlag

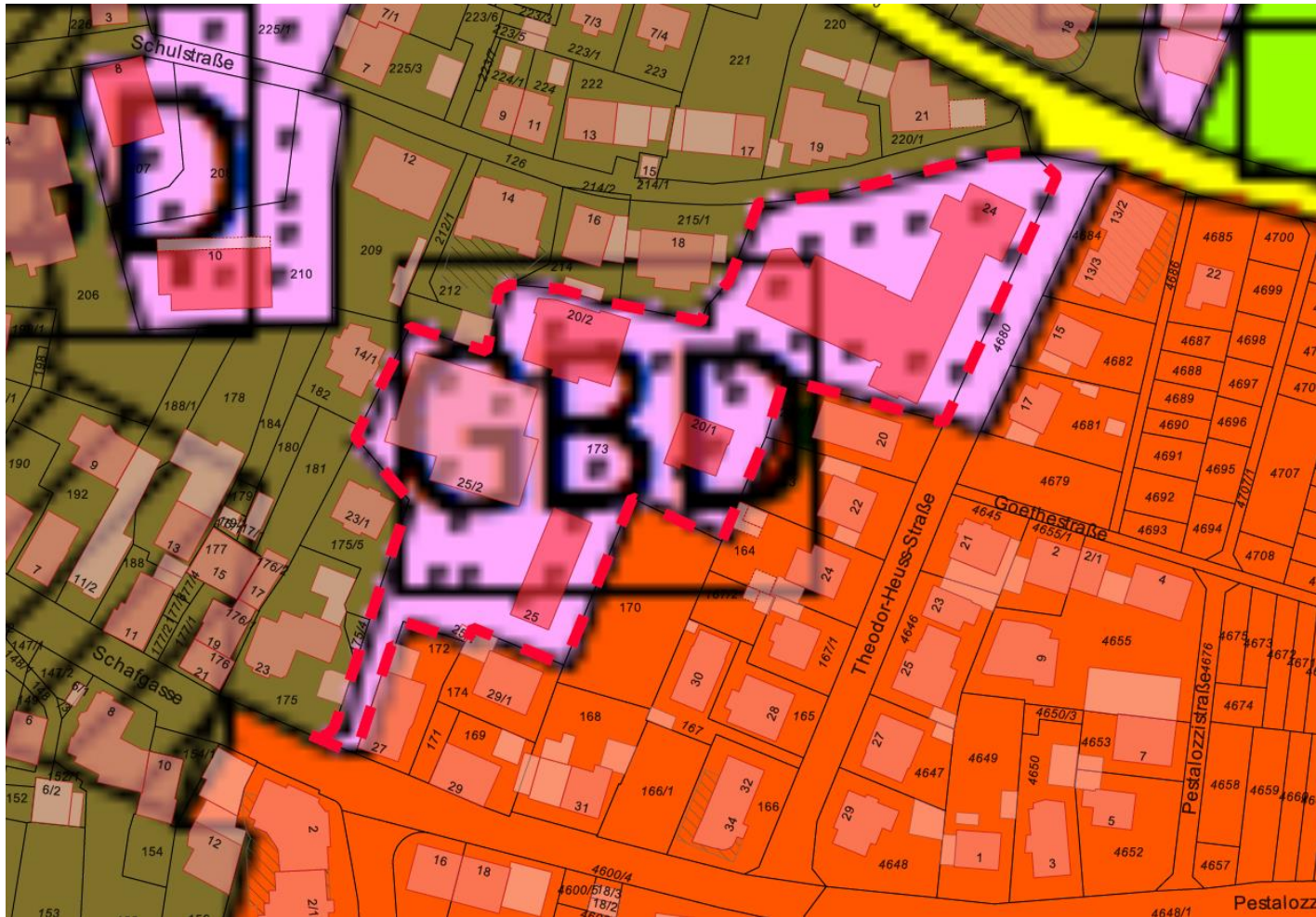


## Luftbild



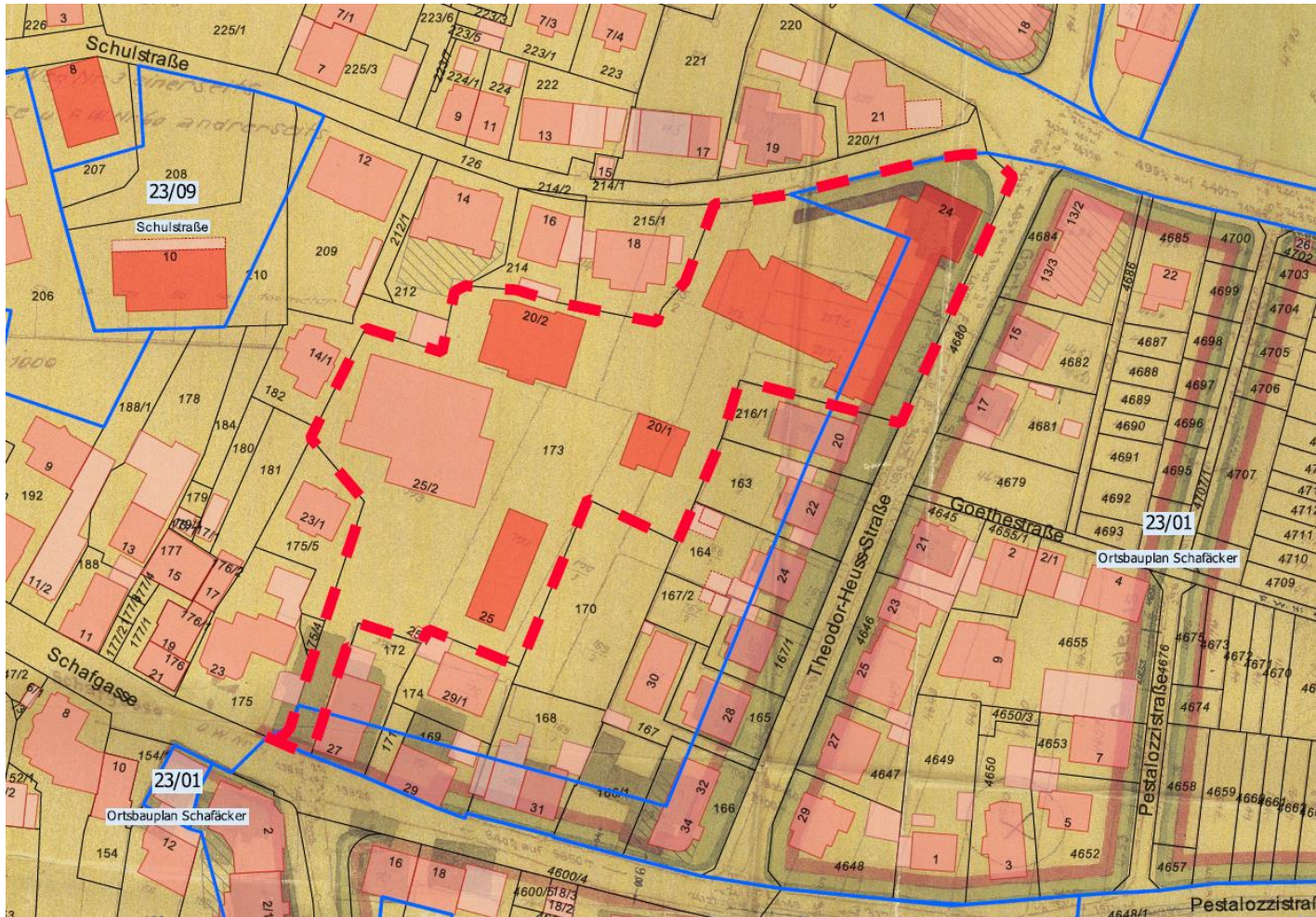


## Flächennutzungsplan



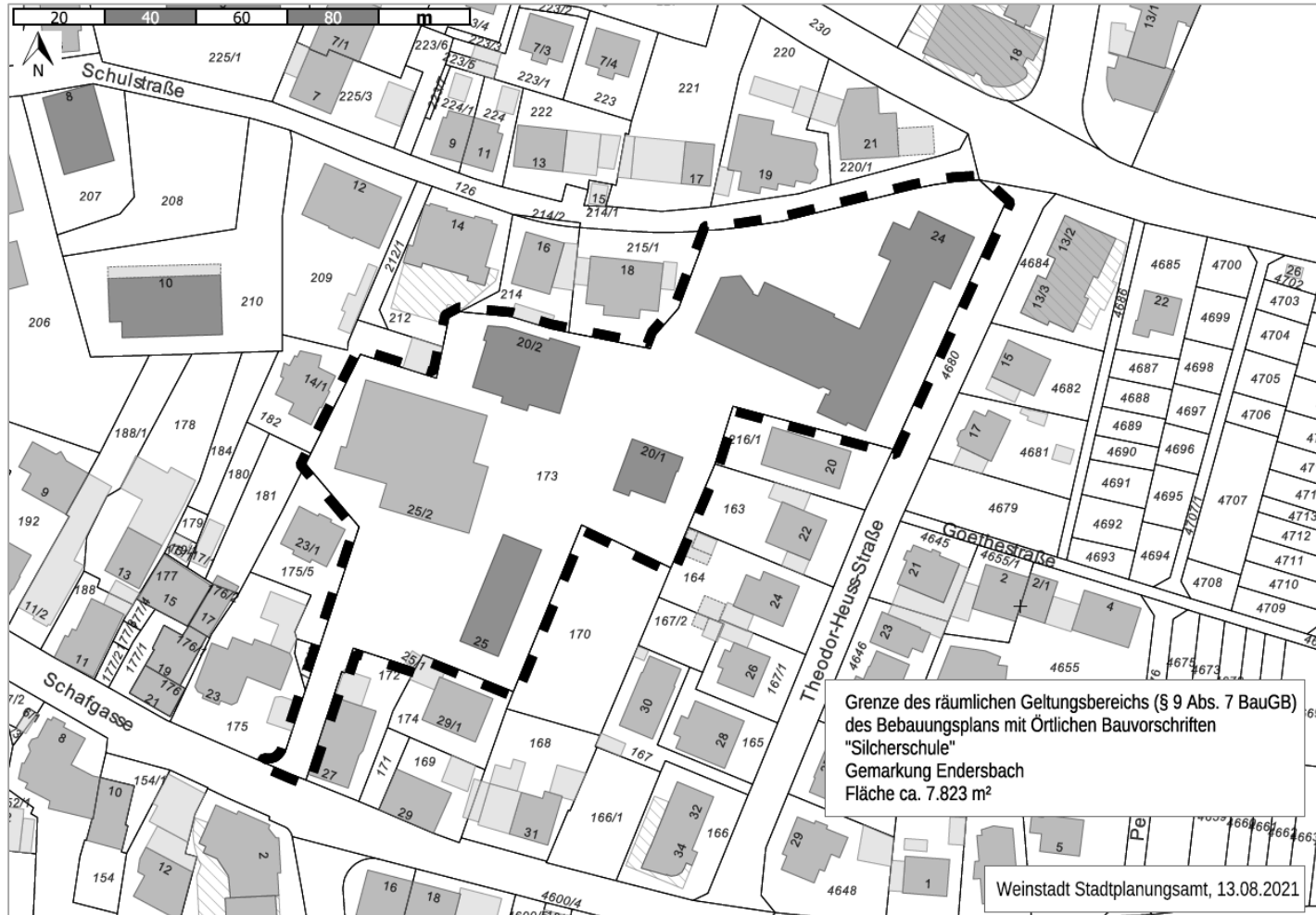


## Bestehende Bebauungspläne





## Abgrenzungsplan Geltungsbereich





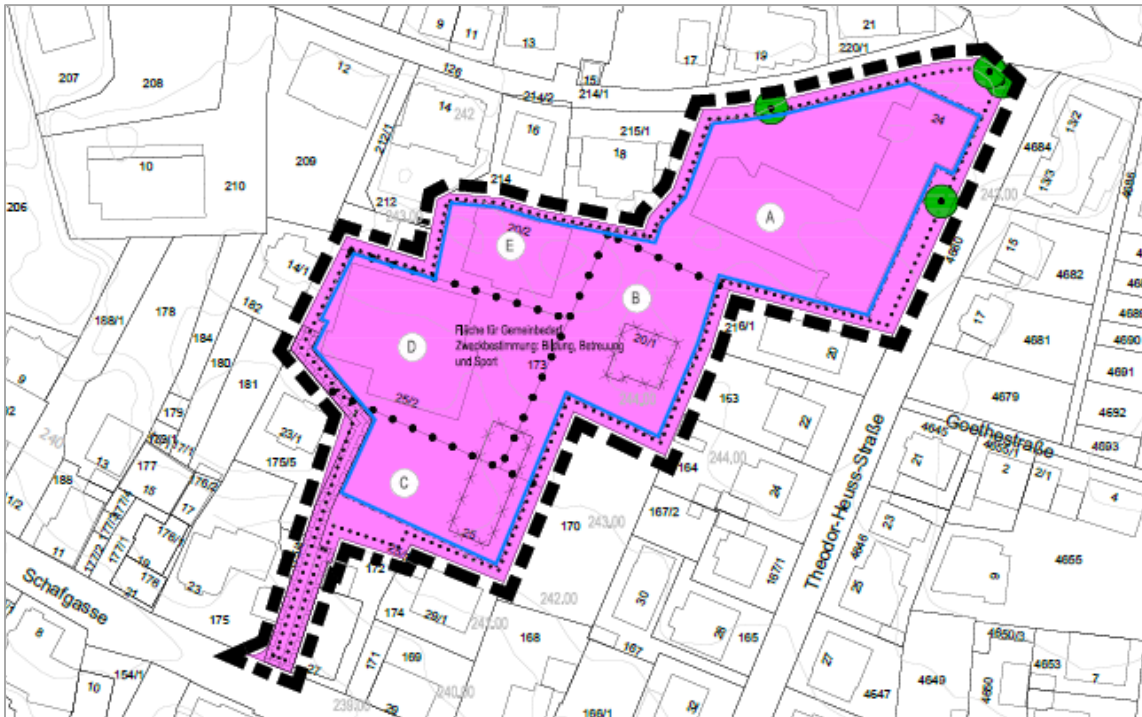
## Gebäudeplanung Architektenentwurf



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 2 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	GH <sub>max.</sub> : 14,00 m, BZH: 243,75	0,8	GH <sub>max.</sub> : 13,00 m, BZH: 243,20	0,8	GH <sub>max.</sub> : 12,00 m, BZH: 241,80	0,8	GH <sub>max.</sub> : 8,00 m, BZH: 241,75	0,8	GH <sub>max.</sub> : 8,00 m, BZH: 242,50
Bauweise	Dachform	o	SD, FD, PD	o	SD, FD, PD	o	SD, FD, PD	o	SD, FD, PD	o	SD, FD, PD



# Stellungnahme der Öffentlichkeit

*Auszug Stellungnahme Öffentlichkeit (20.11.2022):*

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Bezug auf die Erweiterung der Silcherschule und den damit verbundenen Bautätigkeiten bitte ich Sie um Auskunft:

- Sind Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten? In welchem Umfang?
- Welche Überlegungen, Planungen und Vorhaben gibt es hinsichtlich eines Beweissicherungsverfahrens vor, während und nach den Bautätigkeiten?

*Auszug Abwägung:*

„Für den laufenden Betrieb der Silcherschule ist nach dem Umbau laut Verkehrsgutachten der Bernard Gruppe trotz steigender Schülerzahl **kein signifikanter Zuwachs von Pkw-Fahrten** zu erwarten. Die Schall-Immissionsprognose vom Büro Gerlinger und Merkle kam zu dem Ergebnis, dass die **Immissionsrichtwerte** bei der neuen Anlieferzone, als auch während des Betriebs der technischen Anlagen der geplanten Mensa **eingehalten werden**.

Für die Beweissicherung wurde ein externes Ingenieurbüro beauftragt. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird eine **Bestandsaufnahme** der direkt an die Baugrundstücke grenzenden Nachbargrundstücke und Gebäude durchgeführt und nach Abschluss bzw. Fertigstellung ein **Abschlussvergleich** mit der erfolgten Dokumentation durchgeführt.“





## Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

*Auszug Stellungnahme LRA Rems-Murr Abt. Umweltschutz (17.11.2022):*

### Artenschutz

Die Fledermausersatzquartiere wurden nachweislich installiert und die Einflugsmöglichkeiten am alten Schulgebäude verschlossen. Die Kästen sind gemäß Vorgabe der "Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung" zu pflegen. Die drei Nisthilfen für Vögel sollen noch im Herbst/Winter 2022 installiert und dauerhaft gepflegt werden.

Es sind keine artenschutzfachlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

*Auszug Abwägung:*

*„Bei einer ersten Quartiersbegehung im Oktober 2022 konnten **keine Besatzspuren** (der Fledermauskästen) festgestellt werden.*

*Die vier Nisthilfen wurden bereits umgehängt. Ein **Monitoring** ist mit dem Büro Pustal vereinbart und wird in den Bautagebüchern dokumentiert.“*



*Auszug Stellungnahme LRA Rems-Murr-Abt. Kommunale Abwasserbeseitigung (17.11.2022):*

Seitens des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation empfohlen. Die Drosselung kann z.B. mit einem Gründach oder mit einer sogenannten Retentionszisterne umgesetzt werden. Hierbei kann aus Sicht des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis als Anhaltswert für den Drosselabfluss ein Wert von 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche angesetzt werden.

Sofern der Gemeinde ein Starkregenrisikomanagementkonzept vorliegt, ist dieses in den Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

*Auszug Abwägung:*

*„Die Dächer der Neubauten (Dorfscheune und Gartenschule) werden als Satteldächer ausgeführt, da sich der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs am Bestand orientiert hat, um so eine sensible Nachverdichtung zu erreichen. Eine **extensive Begrünung** auf einem Satteldach mit einer Neigung von mehr als 10° ist in der Ausführung deutlich kostenintensiver und in der Pflege aufwändiger als ein Satteldach.*

*Der Einsatz von **Rigolen bzw. Zisternen** wurde von dem Fachbüro Wehrstein Geotechnik (Anlage 5 der Begründung) überprüft, mit dem Fazit, dass der Einbau von Retentionszisternen auf Grund der vorhandenen Platzverhältnisse (beengter Grundstückszuschnitt) für nicht erfolgreich anwendbar gehalten wird.*

*In den Textteil wurde unter 3.3.13 ein Hinweis zu Starkregenrisikomanagement aufgenommen.“*



*Auszug Stellungnahme Polizeipräsidium Aalen (14.10.2022):*

Seitens des PP Aalen wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für den im Bestand vorhandenen verkehrsberuhigten Bereich in der Schulstraße, nach den Vorgaben der StVO/VwV StVO äußerst fraglich sind. Es ist nach wie vor der Charakter einer Fahrbahn vorhanden, eine Aufenthaltsfunktion ist hier nicht zu begründen. Durch die vorhandenen seitlichen Aufpflasterungen wird der Eindruck einer Fahrbahn sogar noch verstärkt. Ein durchgehend niveaugleicher Ausbau auf der gesamten Fläche müsste hergestellt werden. Auch die geplante Hol- und Bringzone steht in klarem Widerspruch zur Aufenthaltsfunktion in einem verkehrsberuhigten Bereich.

*Auszug Abwägung:*

*„Der verkehrsberuhigte Bereich in der Schulstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs [...].*

*Die „Festsetzung“ einer Tempo-30-Zone im Bebauungsplan ist schon mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Stadt Weinstadt ist gewillt diese Unstimmigkeit schnellstmöglich zu beheben, jedoch muss dies im Einvernehmen zwischen dem **Ordnungsamt Weinstadt** und der **Polizei Aalen** geschehen. Mit einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit ist auch mit einer Tempo-30-Zone nicht zu rechnen, da auf Grund des beengten Straßenraumes weiterhin nur mit angepasster Geschwindigkeit gefahren werden kann.*

*Die Einrichtung einer **Haltezone** im Bereich des Schulhofes wird nur noch **optional** aufgeführt. “*



### Auszug angepasste Verkehrsuntersuchung (01.02.2022/ 14.01.2023):

Die Schulstraße ist derzeit noch als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, soll aber aufgrund ihrer Charakteristik in eine Tempo-30-Zone umgewandelt werden. Da die Schulstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt und die Umwandlung in eine Tempo-30-Zone eine ordnungsrechtliche Maßnahme darstellt, erfolgt die Anordnung durch die zuständige Verkehrsbehörde und nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit in der Schulstraße sind durch diese Maßnahme nicht zu erwarten, da dort auch künftig wegen des beengten Straßenraums nur mit einer an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Geschwindigkeit gefahren werden kann. In einer Tempo-30-Zone besteht die Option zur Einrichtung eines markierten Haltebereichs für den Hol- und Bringverkehr. [...]

Zur Kenntlichmachung könnte dort eine Markierung auf der in Einbahnrichtung rechten Seite der Fahrbahn angebracht werden.

### Auszug Abwägung:

„Der Fokus der Stadtverwaltung liegt auch zukünftig verstärkt auf der **Aufklärung der Eltern**, um den Hol- und Bringverkehr stetig zu reduzieren. Hierzu zählen neben den **Schulwegeplänen** zum Beispiel auch die Zusammenarbeit mit der Polizei, dem Auto Club Europa e.V., dem Gemeindevollzugsdienst und der Lehrerschaft (eine beispielhafte Vor-Ort-Aktion siehe **„Breite Aktion gegen Elterntaxis am Bildungszentrum“**, Gelbes Blättle 18.01.2023).“



*Auszug Stellungnahme Netze BW (28.10.2022):*

Strom

Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches befindet sich eine Umspannstation in Betrieb, welche die nähere Umgebung stromseitig versorgt. Zur Sicherstellung des Betriebes bitten wir die erforderlichen Geh.-Fahr- und Leitungsrechte, sowie der Symbolik der elektrischen Einrichtung (Umspannstation) entsprechend den Bebauungsplänen nachzutragen. Die konkreten Eingrenzungen sind dem mitgelieferten PDF „Umspannstation\_Schafgasse\_Silcherschule\_Geh-Fahrt- und Leitungsrecht“ zu entnehmen.

*Auszug Abwägung:*

*„Der mitgesendete Plan „Station Schafgasse Weinstadt-Endersbach“ vom 25.02.1980 wurde als Anhang 3 in den **Textteil aufgenommen** und ein entsprechender **Hinweis** wurde unter 3.3.11 formuliert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist weiterhin über die Grunddienstbarkeit vom 02.05.1980 gesichert. Auf die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in den Lageplan wird verzichtet, da es sich um eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche im Eigentum der Stadt Weinstadt handelt.“*



### Auszug Stellungnahme Abfallwirtschaft Rems-Murr (21.11.2022):

Wie bereits in Kapitel 4.1 Hol- und Bringverkehr der Verkehrsuntersuchung zu lesen ist, weisen die umliegenden Straßen „knapp bemessenen Fahrbahn- und Gehwegbreiten“ aus. Hierbei weisen wir darauf hin die notwendige Fahrbahnmindestbreite für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge nicht durch die Ausweisung weiterer PKW-Stellplätze oder Ähnliches zu reduzieren bzw. diese an Tagen der Sammelfahrt mit einem Halteverbotsschild zu versehen. Die Sammelfahrt an den Leerungstagen sollte ohne Hindernisse möglich sein.

### Auszug Abwägung:

„Die Ausweisung von neuen **Parkplätzen** in den umliegenden Straßen ist **nicht geplant**. Das Ausweißen einer **Haltezone** in der Schulstraße ist nur noch **optional** und stellt keine verbindlich umzusetzende Maßnahme dar.“

### § 13 Absatz 2:

„Die zugelassenen Abfallgefäße müssen von den nach § 3 Abs. 1 und 2 Verpflichteten am Abfuhrtag bis spätestens 6:00 Uhr mit geschlossenem Deckel am Rand des Gehwegs oder, soweit ein solcher nicht vorhanden ist, am äußersten Straßenrand bereitgestellt sein. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen nicht behindert oder gefährdet werden. Die Entleerung muss ohne Schwierigkeiten und ohne Zeitverlust möglich sein. Die AWRM kann in besonders gelagerten Fällen den geeigneten Standort bestimmen. Nach der Entleerung sind die Abfallgefäße unverzüglich wieder zu entfernen. Nicht zugelassene bzw. nicht angemeldete Gefäße dürfen nicht zur Abfuhr bereitgestellt werden.“

### Auszug Abwägung

„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 zeitnah wieder zurückgestellt“.



*Auszug Stellungnahme Abfallwirtschaft Rems-Murr (21.11.2022):*

„Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.“ ...

*Auszug Abwägung:*

„Ein **Rückwärtsfahren** ist sowohl in der Schulstraße, als auch bei der neuen Sammelstelle in der Schafgasse **nicht nötig.**“

Als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger möchten wir frühzeitig darauf hinweisen, dass gem. 53 Abs. 3 LKreiWig (Vermeidung und Verwertung von Bau und Abbruchabfällen) bei den zu bebauenden Flächen ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen sollen hierbei vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten rechtzeitig einzuplanen.

*Auszug Abwägung*

„Ein Erdmassenausgleich im Planungsgebiet ist angesichts der beengten Verhältnisse und fehlender Geländemodellierungen nicht möglich. An dem vorhandenen Straßenniveau werden keine Änderungen vorgenommen. Anfallendes Aushubmaterial kann also auch nicht für den Straßenbau herangezogen werden. Ein Einbringen des **Aushubes vor Ort** ist folglich **nicht möglich.**“



### Auszug Stellungnahme BUND (19.11.2022):

#### Klimaschutz

Für das innerstädtische Klima sind große Bäume wichtig. Bäume sind CO<sub>2</sub>-Senken, halten Wasser zurück und schützen vor Hitze. Dies ist im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu berücksichtigen und gerade auf einem Schulgelände wichtig. Der NABU Weinstadt bittet deshalb dafür Sorge zu tragen, dass möglichst viele der Bestandsbäume erhalten werden können und nach Möglichkeit die Fassaden begrünt werden. Bei Flachdächern sollte neben einer Dach-PV-Anlage auch eine Begrünung des Daches (z. B. mit niedrig wachsenden Sukkulenten) für die Wasseraufnahme und die Kühlwirkung im Sommer vorgesehen werden.

Bei der Neuanlage von Bäumen ist darauf zu achten, dass Hitze- und Trockenheit-resistente Bäume ausgewählt werden.

#### Auszug Abwägung:

„Im Bebauungsplan sind einzelne Bäume [...] mit **Pflanzbindung** versehen worden um ihren Erhalt zu garantieren. Darüber hinaus müssen mindestens 10 neue Bäume auf dem Schulgelände gepflanzt werden über einen festgesetzten **Pflanzzwang**.

Die Dächer der Neubauten (Dorfscheune und Gartenschule) werden im Sinne der sensiblen Nachverdichtung als **Satteldächer** ausgeführt. Aus diesem Grund wird auf eine **Dachbegrünung verzichtet**. Lediglich das nördliche Vordach der Dorfscheune wird als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt. Die südlichen Dachflächen werden mit **PV-Anlagen** versehen. Eine **Fassadenbegrünung** ist auf Grund der großflächigen Fensterfronten entlang der Fassaden nicht vorgesehen.

Die Pflanzliste wurde um hitze- und trockenheitsresistente **Klimabäume ergänzt**“.





### Auszug Stellungnahme BUND (19.11.2022):

#### Artenschutz - Nisthilfen an den Schulgebäuden

Der alte Ortskern von Endersbach ist seit Jahrzehnten ein Refugium für Mehlschwalben. Auch die Silcherschule ist ein uraltes Schwalbenzentrum. Bei der letzten Erweiterung des Schulgebäudes wurden die Nisthilfen für die Mehlschwalben entfernt und gegenüber in der Schulstraße aufgehängt. Diese wurden in kürzester Zeit von den Schwalben angenommen.

Nun soll gerade dieses Privat-Haus in 2-3 Jahren abgerissen werden. Somit ist es dringend notwendig, an den jetzt geplanten Schulgebäuden der Silcherschule wieder Mehlschwalben-Nisthilfen anzubringen.

Bei der Planung sind wir gerne behilflich.

#### Auszug Abwägung:

„Der Artenschutz der damaligen Schulsanierung muss im aktuellen Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden, da am nördlichen Schulgebäude nur Sanierungsarbeiten und keine Abrissarbeiten vorgenommen werden. Die Stadt Weinstadt ist aber gewillt, die **abgängigen Nistkästen** im Falle eines Gebäudeabrisses in der **näheren Umgebung** wieder zu installieren. Ein entsprechender Vermerk wurde bereits in der Bauakte eingetragen und das **Büro Pustal** ist mit der **Dokumentation** des Umhängens der Nistkästen beauftragt. Die angebotene Hilfestellung des NABU nimmt die Stadtverwaltung dankend an und hat diesbezüglich bereits **Kontakt** mit dem Vorstand des **NABU** aufgenommen“.



## Beschlussanträge

- *Zustimmung und Beschluss der **Abwägung** vom 14.01.2023*
- *Satzungsbeschluss **Bebauungsplans und Örtliche Bauvorschriften** „**Silcherschule**“ im Stadtteil Endersbach*

Beschlossen werden:

- planzeichnerischer Teil vom 01.08.2022,
  - Textteil vom 01.08.2022/ Hinweise ergänzt am 14.01.2023
  - Begründung vom 01.08.2022, ergänzt am 14.01.2023
- *Beschluss zur **öffentlichen Bekanntmachung***