

Rems-Murr-Kreis

Gemeinde: Weinstadt

Gemarkung : Beutelsbach / Endersbach



## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

### **„Bildungszentrum 1. Änderung“**

## **BEGRÜNDUNG**

**Erneuter Entwurf vom 13.03.2023**

## **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 zusammenfassende 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.

## **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 eingegliedert 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 Hallenbadneubaus 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 im Wesentlichen die folgenden Grundstücke:

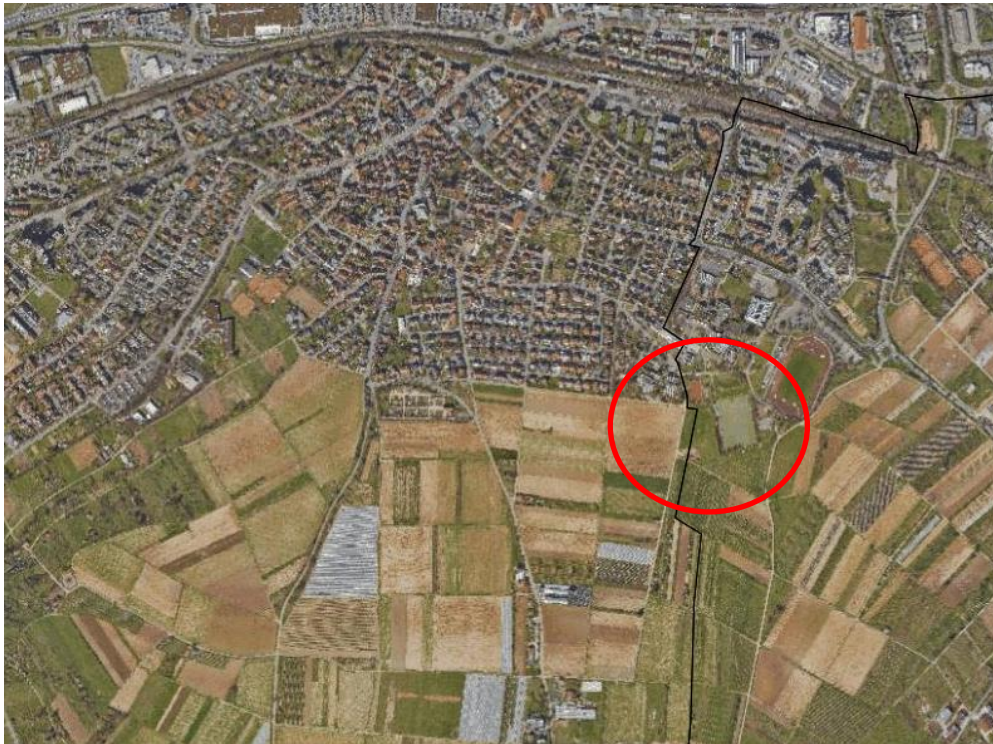
Teilbereiche der Flurstücke Nr. 805, 4569, 5627/1, 885/2,

Die Flurstücke Nr. 5623, 5624 5625, 878, 879, 880, 881, 895

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 und den ÖPNV über die Beutelsbacher Straße (Parkplätze) und fußläufig über die bestehenden Wegeverbindungen erschlossen. Die Anbindung an das Fahrradwegenetz der Stadt Weinstadt ist ebenfalls gegeben. Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge, die direkt das Hallenbad anfahren müssen, können über die Pestalozzistraße den Eingang direkt erreichen. Eine direkte Anbindung des Hallenbadeneubaus über die Angrenzenden Wohngebiete (Pestalozzistraße) ist für den MIV (Besucherverkehr PKW) ausdrücklich nicht vorgesehen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmelde-technische Versorgung des Plangebiets sind über die bestehende Infrastruktur gegeben. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet. Die Stadtwerke als Wasserversorger und zukünftiger Betreiber des Hallenbades beziehen im Bereich des Standortes Wasser von der Landeswasserversorgung. Die Bezugsrechte werden derzeit zu rund 50 % ausgenutzt. Durch den Wegfall des Stiftbades in Beutelsbach gleichen sich die Nutzung der Bezugsrechte wieder aus. Die Wasserentnahme wird durch die Stadtwerke Weinstadt so

eingestellt, dass keine Auswirkungen auf das vorhandene Trinkwassernetz entstehen. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Bestandsvermessung zur Ableitung von Starkregen aus den südlich gelegenen Grundstücken ist erfolgt. Die rechnerische Machbarkeit ist nachgewiesen. Im nächsten Schritt wird die Ableitung geplant. Diese wird mittels Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Bestehende Altlasten sind der Stadt Weinstadt nicht bekannt. Es besteht auch kein Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Auf die Luftbilddauswertung auf Kampfmittel wird verwiesen.

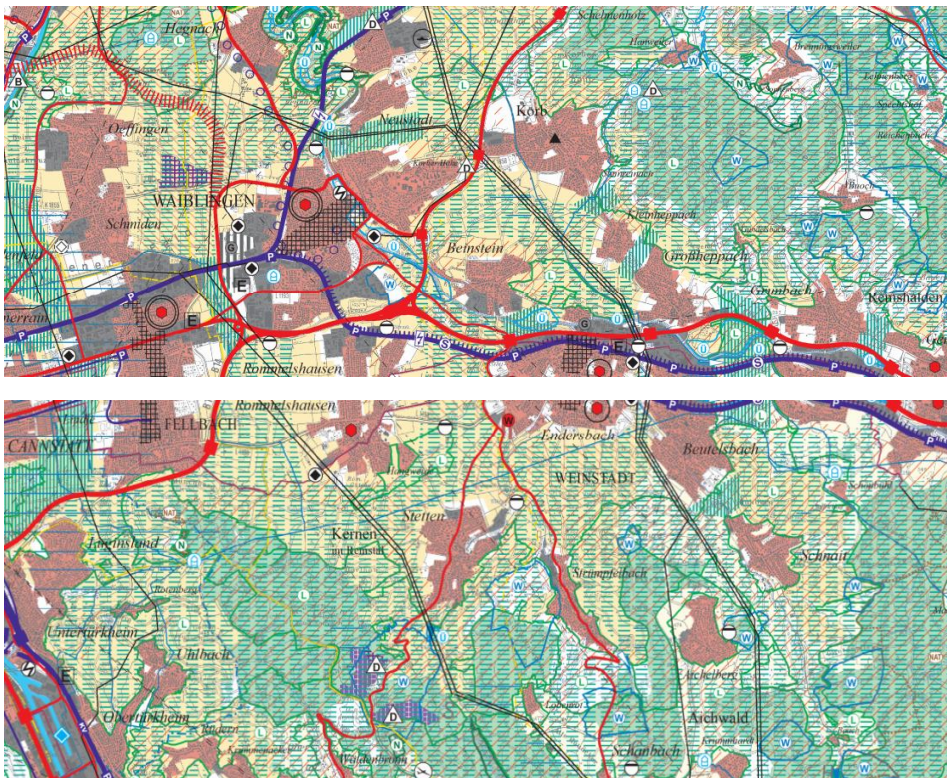
### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in kommunalem Besitz der Stadt Weinstadt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 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.



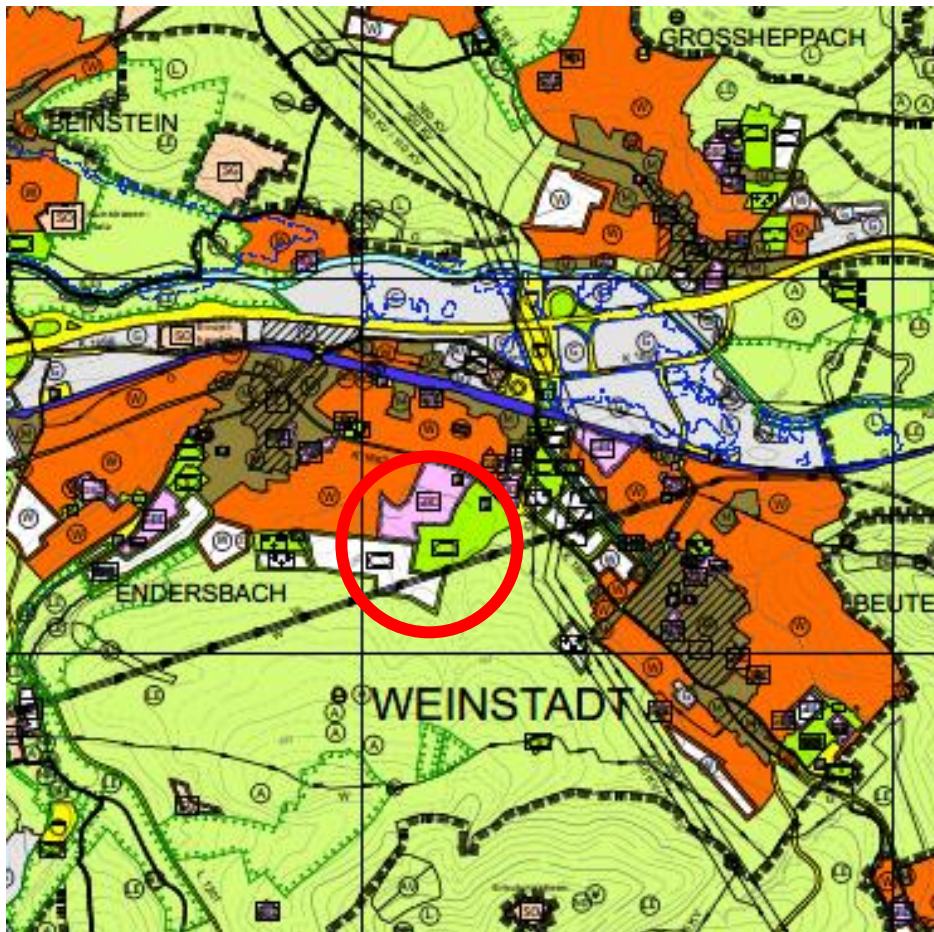
Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Raumnutzungskarte 2009

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands 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 – 14. Änderung von 01.07.2021 als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Flächennutzungsplan Unteres Remstal (14. Änderung 2021)

#### 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 Bildungs- und Sportzentrum Benzach anzusiedeln und durch ein deutlich erweitertes Angebot die bereits vorhandenen Nutzungen zu ergänzen. Für die Errichtung des Hallenbades wird ein Sondergebiet (SO 1) festgesetzt. 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. Im Zuge der Baumaßnahmen für den Hallenbauneubau werden die bestehenden Kleinspielfelder in den Bereich Sondergebiet SO 2 verlegt. Das Sondergebiet SO 3 dient im Wesentlichen der Bestandssicherung des Naturrasensportplatzes für Wurfsporarten und Bolzplatz und baut auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Bildungszentrum auf.

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**

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

Mit der Festsetzung von Sondergebieten wird die Möglichkeit geschaffen, die jeweiligen Nutzungen zu realisieren und am bisherigen Charakter des Gebietes festzuhalten. Im Fokus steht die bauleitplanerische Sicherung des Hallenbadneubaus und des Sportflächenbestandes.

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung des Hallenbadneubaus.

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung des Basketballplatzes und des weiteren Kleinspielfeldes, die sich bislang auf der Fläche des geplanten Hallenbadneubaus befanden. Sie werden durch einen Pausenhof ergänzt.

Im Sondergebiet SO 3 befindet sich heute ein Sportplatz für Wurfsporarten. Dieser wird auch als Bolzplatz genutzt. Die bestehende Rasensportfläche soll in ihrem Bestand gesichert werden. Kennzeichnend für den Sportplatz ist der unversiegelte Boden (Wiese bzw. Naturrasen). Dies soll beibehalten werden. Kunstrasensportplätze sind daher unzulässig.

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 im Sondergebiet SO 1 (Hallenbad) bestimmt durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe, **sowie über die Geschossflächenzahl**. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe in m üNN wird die zulässige Gebäudehöhe transparent dargestellt. In absoluten Zahlen ist für das Hallenbad eine Gebäudehöhe von 13,50 m zu erwarten. Die zulässige Gebäudekubatur fügt sich in den baulichen Bestand des Bildungszentrums ein. Die festgesetzte Grundflächenzahl **und Geschossflächenzahl liegen unter dem** Orientierungswert der Obergrenze für ein Sondergebiet nach § 17 Satz 1 BauNVO.

**Ein Hallenbadgebäude weist zahlreiche Besonderheiten auf. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in SO 1 berücksichtigen die baulichen Besonderheiten eines solchen Funktionsbaus und ermöglichen den Bau eines zukunftsfähigen Hallenbades.**

**Für die Ermittlung der Grundflächen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ist ausreichend Raum für die Gestaltung u.a. der Außen- und Nebenanlagen gegeben.**

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 1 wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Sondergebiet SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung allein durch die GRZ bestimmt. Da nur nicht überdachte Sport- und Schulfreizeitplätze zulässig sind, ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht erforderlich.

Im Sondergebiet SO 3 werden keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß getroffen. Dies ist hier auch nicht erforderlich. Die Fläche ist bislang unversiegelt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lässt eine Versiegelung nicht zu. Vielmehr soll die bestehende Naturrasensportfläche in ihrem Bestand gesichert werden. Negative Auswirkungen auf ökologische Belange sind nicht zu befürchten.

## **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. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus der Vorhabenplanung entwickelt. Durch die Festsetzung eines Baufensters für den Hallenbauneubau wird die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten. Die Zulässigkeit von Sportplätzen, Pausenhöfen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sichert einerseits den Bestand und ermöglicht andererseits eine Weiterentwicklung der Sportflächen.

## **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 ist fußläufig über das bestehende Wegenetz zu erreichen. Der ruhene Verkehr findet gemäß gutachterlicher Untersuchung ein ausreichendes Angebot in den bestehenden Parkplätzen an der Beutelsbacher Straße.

**Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge können über die Pestalozzistraße anfahren. Eine direkte Anbindung des Hallenbadeneubaus über die Angrenzenden Wohngebiete (Pestalozzistraße) ist für den Besucherverkehr PKW ausdrücklich nicht vorgesehen.**

Die Bushaltestelle Benzach Bildungszentrum ist fußläufig ca. 250 m vom geplanten Hallenbad entfernt. Die überörtlichen Buslinien verkehren über die Beutelsbacher Straße.

**Der Bahnhof Endersbach (S-Bahn) ist ebenfalls gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar.**

## **6.5 Leitungsrechte**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Leitungen der Landeswasserversorgung und der Stadt Weinstadt für das Starkregenmanagement.

## **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 den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen 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. Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume mit Pflanzbindung sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Dies gilt auch für die durch Pflanzbindung zu erhaltenden Sträucherstrukturen im Plangebiet.

## **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 das 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.

### **7.4 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem einheitlichen Bild innerhalb des Bildungszentrums führen, in welchem eine Vielzahl von öffentlichen Nutzungen angesiedelt ist. Zudem trägt die Festsetzung zu einem optisch offenen lebendigen öffentlichen Raum bei.

## **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 aus 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 Lufthygiene

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 Immissionsschutzflächen und lufthygienischen 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 Freizeitflächen. Im Zusammenhang mit den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und den intensiv genutzten Schulflächen kommt dem Umweltbelang 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 Umweltbelang.

Zu den Lärmauswirkungen durch die baulichen Nutzungen in den Sondergebieten s. die Ergebnisse der Schalluntersuchung zum Hallenbadneubau vom 13.01.2022 und die Erläuterungen unter 10.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen über die umweltbelangbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Planung führt zu keiner Gefährdung der ökologischen Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Zur Kompensation der Eingriffe sind neben dem planungsinternen Ausgleich auch planexterne Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Diese sind im Einzelnen:

E 1 – Bodenauftrag Kreuztobel

E 2 – Breitgarten – artenreiche Blühwiesen

E 3 – **Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen Rainwald**

Durch die planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht.

#### Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Minderung und Ausgleich innerhalb des Plangebiets (A 3.6, A 3.8 und B1) wurde ein verbleibender Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Höhe von -115.000 Ökopunkten ermittelt. Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange

Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).

Durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht. Im Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen.

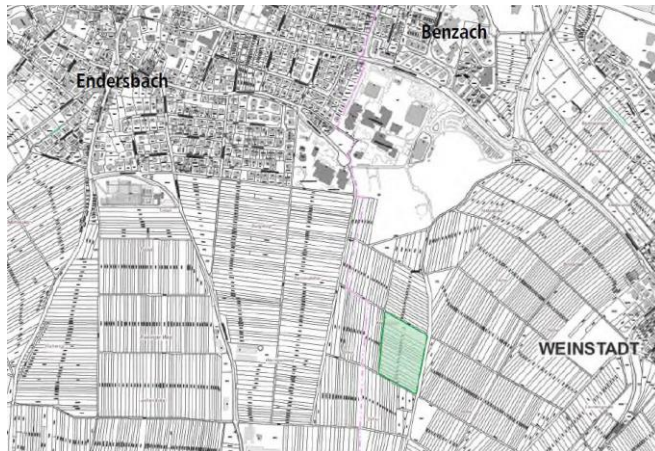
Das verbleibende Defizit von -115.000 Ökopunkten wird durch drei externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Weinstadt kompensiert:

- E1: Bodenauftrag Kreuztobel
- E2: Breitgarten
- E3: **Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen Rainwald**

### **E1: Bodenauftrag Kreuztobel**

Im Gewinn Kreuztobel wurde 2019 hochwertiger Ackerboden aus dem Baugebiet Halde V aufgetragen. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme „Bodenauftrag: Kreuztobel“ umfasst +71.961 Ökopunkte. Diese werden dem Bebauungsplan „Bildungszentrum 1. Änderung“ zugeordnet.

*Abbildung 1: Lageplan der Maßnahme E1 Bodenauftrag Kreuztobel*

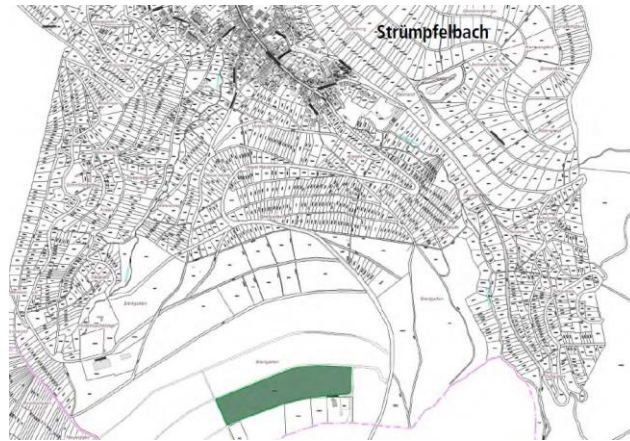


Quelle: Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie (2022)

### **E2: Breitgarten**

Im Gewinn Breitgarten wurden 2019 Maßnahmen zur Entwicklung artenreicher Blühwiesen durchgeführt. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme „Breitgarten“ umfasst +17.690 Ökopunkte. Diese werden dem Bebauungsplan „Bildungszentrum 1. Änderung“ zugeordnet.

Abbildung 2: Lageplan der Maßnahme E2 Breitgarten



Quelle: Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie (2022)

### **E3: Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen Rainwald**

Im Rahmen von Maßnahmen zur Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen konnten seit 2016 auf ca. 60.000 m<sup>2</sup> Streuobstfläche Ökopunkte für das kommunale Ökokonto Weinstadt generiert werden. Dem Vorhaben „Bildungszentrum 1. Änderung“ werden davon +25.349 Ökopunkte zugeordnet.

Abbildung 3: Lageplan der Maßnahme E3 *Wiederherstellung artenreicher Streuobstwiesen Rainwald*



Quelle: Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie (2022)

## 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.

### Insekten:

Es wurden keine Hinweise oder Vorkommen von streng geschützten Insektenarten gefunden, ein Vorkommen streng geschützter Insekten wird daher ausgeschlossen. Für weit verbreitete und häufig vorkommende Insektenarten besitzt das Plangebiet grundsätzlich Lebensraumeignung.

### Amphibien

Der Graben entlang des asphaltierten Feldweges weist als Fortpflanzungsstätte von Amphibien keine ausreichende Wasserführung auf.

Grundsätzlich kann das Vorkommen von Amphibienarten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht sicher ausgeschlossen werden. Dennoch wird das Vorkommen streng geschützter Arten aufgrund der Lage sowie der Lebensraumausstattung des Plangebiets gutachterlich als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Außerdem liegt der Graben außerhalb des Plangebiets und ist demnach von der Planung nicht betroffen. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben.

### Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien (auch der streng geschützten Zauneidechse) in den südlichen Bereichen (trockene und magere Randbereiche des Fußballplatzes mit angelegten Eidechsenhabitaten) kann nicht ausgeschlossen werden. Da die Bereiche außerhalb des Plangebiets liegen und demnach nicht betroffen sind, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben.

### Vögel:

Das Plangebiet weist grundsätzlich eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für weit verbreitete und ungefährdete Baum- und Heckenbrüter auf.

Das Vorkommen anspruchsvoller Vogelarten bzw. von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz innerhalb des Plangebiets wird aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung jedoch ausgeschlossen.

Für potenziell vorkommende Brutvögel werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Diese sind:

Vermeidungsmaßnahme (Tötungs-, Schädigungsverbot): Zum Schutz potenziell vorkommender Brutvögel ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen lediglich im Zeitraum 01.10 – 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum 01.03. – 30.09. zulässig, sofern keine Brutvögel betroffen sind und die Maßnahme von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen wurde (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2b), § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

#### Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein gewisses Potenzial als Jagdhabitat für Fledermäuse. Bei der Untersuchung auf Baumhöhlen wurden nur kleinere Höhlungen und Spalten gefunden. Außerdem konnten keine Totholzstrukturen aufgenommen werden. In dem Gebiet bestehen daher keine oder nur wenige Quartiermöglichkeiten (Tagesquartier für Einzeltiere). Der Baumbestand mit drei künstlichen Fledermauskästen zentral auf dem Schulgelände ist durch die Planung nicht direkt betroffen.

Es werden ebenfalls Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Diese sind:

Vermeidungsmaßnahme (Tötungs-, Schädigungsverbot): Zum Schutz potenziell vorkommender Fledermäuse ist die Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum 01.11 – 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum 01.03. – 31.10. zulässig, sofern keine Fledermäuse betroffen sind und die Maßnahme von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen wurde (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2b), § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

#### Weitere Arten und geschützte Pflanzen:

Sonstige Artnachweise relevanter Arten (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind aufgrund der Nutzung und Strukturen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung und Strukturen des Plangebiets nicht zu erwarten und wurden nicht nachgewiesen.

## 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 / 07.06.2022/13.03.2023.**

Inhalte der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung siehe Ziffer 8.2.

**Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 11.06.2021/07.06.2022/13.03.2023.**

Inhalte des Umweltberichts siehe Ziffer 8.1.

**Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Nahe Stadium Benzach, Bebauungsplan Bildungszentrum – 1. Änderung, Weinstadt-Beutelsbach, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 06.04.2021**

Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet.

**Verkehrsuntersuchung zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum Weinstadt-Benzach, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen, 19.07.2022**

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.

Eine direkte Anbindung des Hallenbadneubaus über die Angrenzenden Wohngebiete (Pestalozzistraße) ist für den MIV (Besucherverkehr PKW) ausdrücklich nicht vorgesehen. Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge können über die Pestalozzistraße an- und abfahren.

Erschließung mit ÖPNV:

Die bestehende Bushaltestelle Benzach Bildungszentrum zwischen Stadion und Sporthallenparkplatz ist fußläufig ca. 250 m vom geplanten Hallenbad entfernt.

Die Anbindung an das Fahrradwegenetz der Stadt Weinstadt ist ebenfalls gegeben.

**Schalluntersuchung zum Hallenbadneubau im Bildungszentrum Weinstadt-Benzach; Bernardgruppe ZT GmbH Stuttgart, 13.01.2022**



Es wurde ein Lärmberechnungsmodell im Programmsystem SoundPLAN Version 8.2 erarbeitet und hiermit die lärmtechnischen Berechnungen durchgeführt. Die Lärmquellen wurden nach Angaben des zukünftigen Betreibers in Abgleich mit ähnlichen Vorhaben sowie Erfahrungswerten in Ansatz gebracht und für sichere Annahmen großzügig angenommen (worst-case-Betrachtung). Maßgeblich für die Schalluntersuchung waren die Regelungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte an den umliegenden Schulen wurden entsprechend der Schutzbedürftigkeit von Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten bewertet. Es wurden die Immissionsrichtwerte aus § 2 Abs. 2 Nr. 5 18. BImSchV herangezogen.

Nach den Ergebnissen der Schalluntersuchung werden die Immissionsrichtwerte nach § 2 18. BImSchV werktags an 16 von 19 Immissionsorten eingehalten. Nicht eingehalten werden die Immissionsrichtwerte werktags:

- an IO 10 (Reinhold-Nägele-Realschule). Dort beträgt der berechnete Beurteilungspegel abends 47,5 dB(A) und tags (außerhalb der Ruhezeiten) 47,2 dB(A). Der Immissionsrichtwert nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 18. BImSchV von 45 dB(A) wird um 2,5 bzw. 2,2 dB(A) überschritten.
- an IO 11 (Mense der Reinhold-Nägele-Realschule). Dort beträgt der berechnete Spitzenpegel tags 75,5 dB(A). Der zulässige Spitzenpegel nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 18. BImSchV von 75 dB(A) wird um 0,5 dB(A) überschritten.
- an IO 15 (Vollmarschule). Dort beträgt der berechnete Beurteilungspegel tags (außerhalb der Ruhezeit) 46,1 dB(A). Der Immissionsrichtwert nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 18. BImSchV von 45 dB(A) wird 1,1 dB(A) überschritten.

An Sonn- und Feiertagen werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohngebäude) eingehalten.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte an Werktagen an den Immissionsorten an den Schulgebäuden kann hingenommen werden. Die allgemeinen Anforderungen an eine gesunde Lernumgebung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden trotz der Überschreitungen gewahrt:

- Die Überschreitung an IO 10 abends ist irrelevant. Der Abendzeitraum umfasst die Zeitspanne zwischen 20 und 22 Uhr. Zu dieser Zeit findet kein Schulunterricht statt. Die Überschreitung tagsüber um 2,2 dB(A) wird maßgeblich durch den aktiven Pausenhof im SO 2 verursacht (Schalluntersuchung, S. 17). In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Lärmimmissionen, die durch den Schulbetrieb – einschließlich Schulsport – hervorgerufen werden, im Rahmen des Üblichen zumutbar sind (BVerwG, U. v. 24.04.1991 – 7 C 12/90 –, juris Rn. 6; OVG Münster, NVwZ 1991, 900, 901; OVG Koblenz, U. v. 16.05.2012 – 8 A 10042/12 –, juris Rn. 42). Das gilt auch für den Lärm, der von Pausenhöfen ausgeht. Die Zumutbarkeit dieser Lärmimmissionen beurteilt sich nicht nach den Maßgaben der 18. BImSchV. Auch die Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm sind hier nicht anwendbar. Die Unterscheidung zwischen Schulbetrieb und der allgemeinen Sportausübung kommt auch in der Regelung des § 5 Abs. 3 18. BImSchV zum Ausdruck, die hinsichtlich der Festsetzung von Betriebszeiten unterscheidet, ob der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der allgemeinen Sportausübung dient. Da der aktive Pausenhof (v.a. im Fall eines Abenteuerspielplatzes) insbesondere auch von Kindern unter 14 Jahren genutzt werden wird, ist zudem § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG zu beachten, wonach Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Im Übrigen ist anzunehmen, dass die Nutzung des Pausenhofs in der Regel zeitlich vor/nach den Schulstunden stattfindet, sodass ein Lärmkonflikt zwischen Pausenlärm

und Schulunterricht nicht zu befürchten ist.

- Die Überschreitung des Spitzenpegels um 0,5 dB(A) an IO 11 ist unerheblich, da es sich bei IO 11 nicht um einen Klassenraum, sondern um die Mensa handelt. Nach § 2 Abs. 6 Satz 2 18. BImSchV sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Die Mensa einer Schule ist mit Blick auf den Schutz vor Lärmimmissionen mit dem hier herangezogenen Schutzniveau eines Krankenhauses/Kurgebiets nicht vergleichbar. Ein Bedarf nach „ungestörtem Lernen“ besteht hier gerade nicht. In der Mensa ist es – anders als in einem Klassenraum oder Krankenzimmer – an sich nicht ruhig. Die Mensa wird zudem maßgeblich zur Mittagszeit genutzt. Die Spitzenpegelüberschreitung wird maßgeblich durch das Türenschielen auf dem Mitarbeiterparkplatz des Hallenbads sowie LKW-Anlieferungen zum Schwimmbad verursacht (Schalluntersuchung, S. 17). Diese Geräusche treten in der Regel nicht zur Mittagszeit auf. Eine Störung des Lernens ist dadurch nicht zu befürchten.
- Die Überschreitung an IO 15 um 1,1 dB(A) ist unbeachtlich. Die Überschreitung des Beurteilungspegels wird maßgeblich dadurch verursacht, dass im südöstlichen Bereich der Liegewiese Kinderspielgeräte vorgesehen sind. Das Kinderschreien wird in der Schalluntersuchung mit 87 dB(A) pro Kind berücksichtigt (Schalluntersuchung, S. 13 und S. 18). Insoweit ist § 22 Abs. 1a BImSchG zu beachten, wonach Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Kinderspielgeräte auf der Liegewiese in den Sommermonaten verstärkt am Nachmittag stattfindet. Zu diesem Zeitpunkt findet Schulunterricht nur noch eingeschränkt statt. Da der Bebauungsplan „Bildungszentrum 1. Änderung“ ein Angebotsbebauungsplan ist, ist die Lage der Kinderspielgeräte nicht festgeschrieben. Im Genehmigungsverfahren kann die Auflage erteilt werden, diese an anderer Stelle anzuordnen, die mit Blick auf einen störungsfreien Schulunterricht weniger konfliktrichtig ist.

## **11 BODENORDNUNG**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Weinstadt, den xx.xx.2022**

**Thomas Deißler**

**1.Bürgermeister**