



## Beschlussvorlage Nr. 2014/103

10.04.2014

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Carl-Joseph-Leiprecht-Schule" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt  
- Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	03.06.2014	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

–

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Carl-Joseph-Leiprecht-Schule“ in Rottenburg am Neckar - Kernstadt gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 und 4 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 01.04.2014 umgrenzten Bereich (s. Anlage 2) entsprechend den in den Punkten II. 3., II. 4. und II. 5. dieser Vorlage dargelegten Zielen.

### Anlagen:

1. Übersichtslageplan vom 03.04.2014
2. Bebauungsplan-Vorentwurf vom 01.04.2014
3. Auszüge der Bauantragsunterlagen (Lageplan und Ansichten)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens „Carl-Joseph-Leiprecht-Schule“ trägt der Vorhabenträger.

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung**

### **I. Verfahrensstand**

28.02.2014 Antrag des Vorhabenträgers  
(Freies Katholisches Schulwerk Rottenburg e.V.)

04.04.2014 bis  
09.05.2014 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden.

### **II. Sachstand**

Die Werkrealschule der Freien katholische Carl-Joseph-Leiprecht-Schule, Weggentalstraße 85 in Rottenburg am Neckar wird ab dem Schuljahr 2014/2015 Gemeinschaftsschule. Die Schule plant deshalb für 150 Schüler eine Erweiterung um die erforderlichen Klassenzimmer und Nebenräume.

Die Carl-Joseph-Leiprecht-Schule ist 1969 als Freie Katholische Schule gegründet worden. Am Anfang stand eine Initiative engagierter Eltern, die sich zu einem Verein, dem „Freien Katholischen Schulwerk Rottenburg e.V.“ zusammengeschlossen haben. Dieser Verein ist bis heute Träger der Schule.

Die Carl-Joseph-Leiprecht-Schule wurde vom Gründungsjahr bis ins Jahr 1987 als zunächst 2-zügige, später 3-zügige Grundschule geführt. Zum Schuljahr 1987/88 kam eine einzügige Hauptschule dazu, die ab dem Jahr 1994 das Recht erhielt, ein 10. Schuljahr zu führen. Im Jahr 2000 wurde die erste Kernzeitgruppe im Rahmen der „Verlässlichen Grundschule“ eingerichtet. In den Jahren 2003 bis 2005 wurde der Umbau in eine Schule mit gebundenem und teilgebundenem Ganztagesbetrieb pädagogisch und baulich umgesetzt und in Grund- und Werkrealschule in den folgenden Jahren ausgebaut.

Seit dem Schuljahr 2012/13 wurde aufbauend in Klasse 5 zunächst ein Realschulzug zusätzlich eingerichtet. Diese Klassen sind derzeit im Internat Martinihaus untergebracht. Ab dem Schuljahr 2014/15 soll eine 2-zügige Gemeinschaftsschule diese beiden Züge ablösen.

Dies macht Baumaßnahmen notwendig, die auch die speziellen pädagogischen Erfordernisse einer Gemeinschaftsschule berücksichtigen:

- Differenzierte und individualisierte Lernformen
- Inklusive Beschulung
- Ganztagesangebote
- Mittagstisch.

Die geplanten Baumaßnahmen gliedern sich in folgende Bereiche:

1. Schaffung von 8 Klassenzimmern, 4 dazwischen liegenden Gruppenräumen und entsprechenden Erschließungsflächen.
2. Vergrößerung der bisherigen Mensa und Schaffung eines Ganztagesraumes innerhalb des bisherigen Baubestands (dadurch Wegfall von 2 bestehenden Klassenzimmern).
3. Vergrößerung des Lehrerzimmers, Einrichtung einer Mediathek und eines Schülercafés im Übergangsbereich von bestehendem Gebäude und Anbau.

Durch den zweizügigen Ausbau in der Sekundarstufe wird die Schülerzahl von 450 Schülern in Grund- und Werkrealschule um etwa 150 Schüler auf insgesamt 600 Schüler steigen.

## 1. Bisherige Genehmigungen, zu überplanender Bereich

Die Baugenehmigungen der bisherigen „Ausbaustufen“ wurden wie folgt erteilt:

- 23.09.1976: Neubau einer Grundschule mit Turnhalle gemäß § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich !)
- 03.12.1987: Erweiterung der Carl-Joseph-Leiprecht-Schule zu einer Hauptschule gemäß § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich !)
- 19.08.2004: Umbau und Erweiterung zur Ganztageschule gemäß § 34 BauGB (nun Innenbereich).

Für die geplante Erweiterung der Carl-Joseph-Leiprecht-Schule und die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulichen Nutzung muss eine planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Die Carl-Joseph-Leiprecht-Schule liegt am westlichen Rand der Kernstadt, an der südlichen Talflanke des Weggentals. Es fällt von einer Geländehöhe von ca. +375 m auf ca. +363 m ü. NN in nördliche Richtung ein. Das natürliche Relief wurde stark verändert, um ausreichend große ebene Freiflächen zu erhalten. Östlich des Gebiets verläuft die Weggentalstraße.

Der heute als Schule genutzte Bereich umfasst das Schulgelände (Parzelle Nr. 5919) einschließlich einer am südlichen Rand liegenden Obstwiese (Parzelle Nr. 5917/1) im Eigentum des Freien Katholischen Schulwerks sowie den Feldweg in nordwestlicher Lage (Parzellen Nr. 5927/1, 5927/2 und 5928/2).

Die vorhandenen Schulgebäude befinden sich entlang der Weggentalstraße. Nach Westen, zum Außenbereich hin, schließen sich terrassenartig angelegte Freiflächen für sportliche Zwecke und zur Erholung in den Schulpausen an.

Das Schulgelände ist durch den täglichen Schulbetrieb geprägt und wird während der Schulzeiten intensiv genutzt. Die Pausenhöfe sind gepflastert oder asphaltiert und im Anschluss an die Gebäude überdacht. Die übrigen Freiflächen werden von Sporteinrichtungen (Spielfeld, Laufbahn) eingenommen oder weisen intensiv genutzte Rasenflächen auf. Die Übergänge zwischen den Freiflächen werden von Böschungen gebildet, die teils mit Gartengehölzen bepflanzt sind, teils mit Natursteinblöcken befestigt wurden oder Treppen aufweisen. Das Gelände und insbesondere die Gebäude wurden zur freien Landschaft hin fast vollständig mit einem Gehölzgürtel eingegrünt.

Vor der Schule befinden sich gepflasterte Hofflächen und Rabatten. Die Stellplätze wurden ebenfalls mit Pflaster befestigt. Die Erschließung erfolgt über die Weggentalstraße, die als Stichstraße ausgebildet ist und etwa ab Mitte der Schule in einen Fußweg mündet.

Zum Schulgelände gehört eine Wiese mit einer Reihe Obstbäume am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Sie nimmt eine Funktion als Kernfläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte wahr.

Im Umfeld der Schule liegen Wohngebiete mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern: Östlich grenzt das Wohngebiet „Hinter dem Schloss“, südlich das Wohngebiet „Burgäcker-Äuble“ (mit den Bereichen „Nord“ und „Teil I“) an.

Im Außenbereich befindet sich in ca. 400 m Entfernung die Weggentalkirche. Die Flächen zwischen Schule und Kirche werden landwirtschaftlich genutzt und durch Hecken und Gehölze strukturiert. Der von Gehölzen begleitete Weggentalbach fließt ca. 220 m nördlich des Schulgeländes in Ost-West-Richtung.

## **2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar/Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist der Bereich als „Fläche für Gemeinbedarf - Schule“ dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung der Fläche entgegenstehen: Nördlich angrenzend ist das Weggental als „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt, westlich angrenzend Streuobstbestände.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der künftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassungen Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe (Schutzverordnung des Landratsamtes Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007).

Bei der westlich des Plangebietes befindlichen Weggentalkirche handelt es sich um ein besonderes Kulturdenkmal gemäß § 12 DSchG. Nach ersten Einschätzungen der Denkmalpflegebehörde stellt die geplante Schulerweiterung eher kein Problem für den Umgebungsschutzbereich der Weggentalkirche dar.

## **3. Verfahren**

Das Verfahren des Bebauungsplans „Carl-Joseph-Leiprecht-Schule“ wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu erhalten (Umweltbericht).

Das Verfahren entspricht dem eines Bebauungsplans „im Regelverfahren“; ergänzend gelten für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Absätze 2 bis 6 des § 12 BauGB.

Das Planungsbüro Dipl.-Ing. Rainer Kraut, Albstadt ist mit der Durchführung der Planungsarbeiten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Vorhabenträger beauftragt; die HPC AG, Rottenburg am Neckar erarbeitet den Umweltbericht.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich das Freie Katholische Schulwerk e.V. verpflichtet, die erforderlichen Planungs- und Gutachterleistungen auf seine Kosten zu erbringen und den Bebauungsplan gemäß der von der Stadt zu fassenden Satzung durchzuführen.

Die zu erbringenden Leistungen umfassen insbesondere die Planung und die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Weitere Gutachten und Ingenieurleistungen (wie z.B. verkehrstechnische, schalltechnische und landschaftsplanerische Untersuchung) werden inhaltlich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden ermittelt, mit dem Baudezernat abgestimmt und dementsprechend beauftragt.



#### **4. Planungskonzeption**

Das geplante Bauvorhaben zur Schulerweiterung umfasst einen zweigeschossigen Neubau in Stahlbetonkonstruktion. Der geplanten, in hellen Tönen gehaltenen Putzfassade sollen auf der Westseite Fluchtbalkone und -treppen als leichte Stahlkonstruktionen vorgelagert werden. Das neue Gebäude erhält ein Flachdach und wird direkt an den südlichen Teil des bestehenden Schulgebäudes (mit Flach- und Pultdach) angefügt, dem es sich in der Höhe unterordnet. Im Wesentlichen werden bestehende, heute teilweise überdachte Hofflächen bebaut.

Die Grundfläche des Neubaus wird ca. 860 m<sup>2</sup> betragen. Die vorhandenen 20 Stellplätze an der Ostseite der Schule bleiben erhalten und werden um acht Plätze ergänzt.

Das endgültige städtebauliche Konzept steht noch nicht fest, bewegt sich aber im Rahmen des beigefügten Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 01.04.2014 entsprechend den Bauantragsunterlagen vom 17. und 19.03.2014.

#### **5. Gutachten**

Im Bebauungsplanverfahren sind u. a. auch die Belange der Umwelt zu berücksichtigen. Dazu wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Gesetzliche Grundlage der Umweltprüfung bilden die §§ 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dokumentiert. Inhaltliche Schwerpunkte und Gliederung der Umweltprüfung sind in der Anlage zu § 2 BauGB aufgeführt.

Der erforderliche Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird über die bereits eingeleitete frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt und vorab geklärt.

Der Bebauungsplan sichert die Erweiterung des Gebäudebestands der Carl-Joseph-Leiprecht-Schule. Von der Erweiterung betroffen sind im Wesentlichen Pausenhöfe. Empfindliche oder ökologisch hochwertige Biotopstrukturen, klimatische Elemente und Böden werden nicht überbaut. Es ist anzunehmen, dass bisher unversiegelte, durch die intensive Nutzung vorbelastete Flächen zukünftig als Pausenhöfe angelegt und genutzt werden. Dies wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Da das Vorhaben innerhalb einer Wasserschutzgebietszone III liegt, werden für die Bauphase entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen.

Die Erweiterung greift die Höhe der Bestandsgebäude auf. Sichtbeziehungen von der Weggental-kirche in Richtung Rottenburg und umgekehrt werden voraussichtlich nur unwesentlich beeinflusst.

Maßgebliches Schutzgut ist die empfindliche Wohnbevölkerung im Umfeld der Schule.

Die Auswirkungen der Schulerweiterung auf den Verkehr werden in einem entsprechenden Gutachten überprüft. Inhalt des Gutachtens ist eine Zählung am Eugen-Bolz-Platz (Kreisverkehr), eine Hochrechnung der Auswirkungen nach der Erweiterung der Schule sowie die Ermittlung von Vorschlägen zur Entlastung des Schulumfeldes.

#### **6. Bodenordnung**

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.



## 7. Flächenbilanz

- Grundstück:  
Fläche für den Gemeinbedarf ca. 18.720 m<sup>2</sup>
- Überbaubare Grundstücksfläche ca. 7.870 m<sup>2</sup>  
(von Baugrenzen umschlossen)
- Bestehende bauliche Anlagen,  
ohne Garagen und überdachte Stellplätze ca. 3.277 m<sup>2</sup>  
(Angaben lt. Vermessungsbüro Knobelspieß und Sedelmaier)
- Geplanter Anbau ca. 861 m<sup>2</sup>
- Versiegelte Zufahrten und Stellplätze ca. 1.200 m<sup>2</sup>
- östlich der Gebäude (außerhalb der Baugrenzen).

Stand: 01.04.2014

## III. Weitere Vorgehensweise/Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der parallel eingeleiteten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert die Stadt den Vorhabenträger über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die erforderlichen Untersuchungen werden entsprechend den vorgetragenen Stellungnahmen durchgeführt.

Sobald die Äußerungen der Behörden aufgearbeitet sind und der Umweltbericht vorliegt, wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Auf dieser Grundlage erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs für die öffentliche Auslegung.

Gabriele Klein