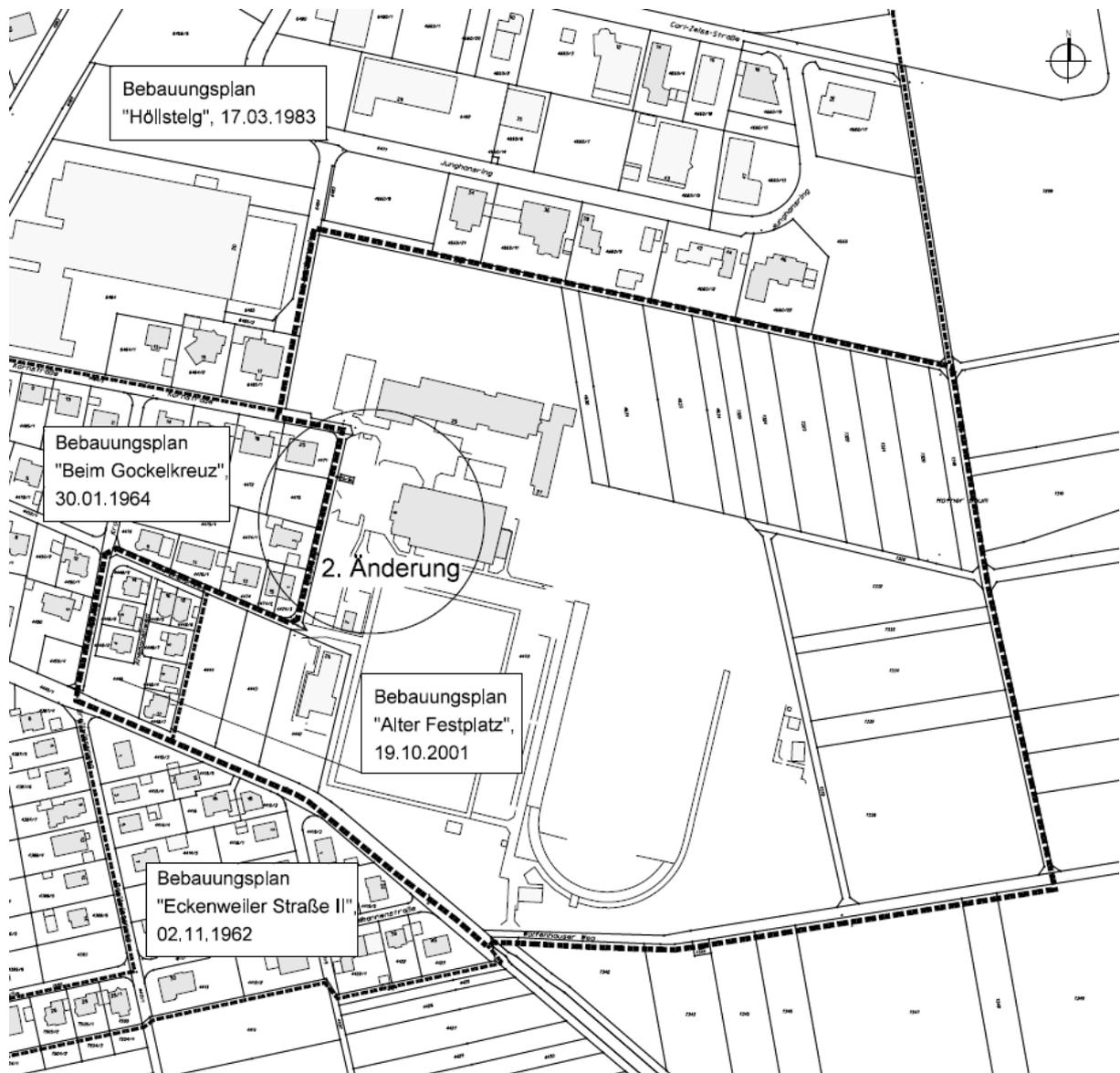




BEBAUUNGSPLAN

„Schul- und Sportgelände“ – 2. Änderung

Begründung vom 12.12.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Textliche Festsetzungen
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“ der von der aktuellen Änderung betroffene Parzelle Nr. 4470

Anlage 3:

Gebäudeplanung, Kuhn Adis, Rottenburg am Neckar (Lageplan, Schnitte, Ansichten)

Anlage 4:

Bebauungsplan vom 12.12.2014 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortschaftsrat Ergenzingen und der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat im Jahre 2012 beschlossen, dass die zweizügige Werkrealschule, eine Ganztageschule in teilgebundener Form mit besonderer pädagogischer und sozialer Aufgabenstellung, zu einer Gemeinschaftsschule weiterentwickelt werden soll.

Die Gemeinschaftsschule im Gäu in Rottenburg Ergenzingen (GiGE) soll als zweizügige Schule geführt werden. Seit dem Schuljahr 2013/2014 ist die GiGE mit der Jahrgangsstufe 5 in Betrieb. Die Entwicklung der zweizügigen GiGE erfolgt in den nächsten Jahren mit dem Ziel, den Aufbau der GiGE mit dem Schuljahr 2018/2019 abschließen zu können.

Aufgrund des individualisierten Lernens entsteht zusätzlicher Schulraumbedarf und durch den Ganztagesbetrieb wird eine weitere Mensa notwendig. Da das Schulgelände nahezu baulich ausgenutzt ist, ist eine Erweiterung der bebaubaren Fläche nach Westen notwendig.

1.1 Bauliche Maßnahmen

Im Allgemeinen Unterrichtsbereich wird immer zwei Klassenzimmern einer Jahrgangsstufe ein weiterer Raum als Lernatelier zugeordnet. Die Umbaumaßnahmen wurden 2014 begonnen und sollen Ende 2017 für alle Jahrgangsstufen abgeschlossen werden.

Neben den Umbauten im Allgemeinen Unterrichtsbereich müssen umfangreiche bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen bei den Fachklassenräumen, bei den Räumlichkeiten für das Mittagessen und bei Neuerrichtung von Aufenthaltsräumen stattfinden.

Die 2006 realisierte Mensa mit knapp 100 Plätzen ist für eine gebundene Ganztageschule mit insgesamt rund 360 Schülern nicht ausreichend dimensioniert.

Diese „alte“ Mensa wird künftig ausschließlich für die GMS-Klassen 5 - 7 (Unterstufe) mit insgesamt 180 Essern in 2 Schichten - wie bisher mit pädagogischem Essen - genutzt. Sie wird um eine Ausgabetheke erweitert und hat dann 90 Sitzplätze.

Für die GMS-Klassen 8 - 10 (Oberstufe) müssen neue Räumlichkeiten geschaffen werden. Die Ausstattung der Oberstufen-Cafeteria entspricht der der Unterstufen-Mensa, d.h. ebenfalls 90 Sitzplätze für ebenfalls insgesamt 180 Esser in 2 Schichten, allerdings mit einem klassischen Mensa-Betrieb.

Die neue Mensa für die Oberstufe soll zusammen mit den notwendigen neuen Räumen für den naturwissenschaftlichen Bereich in einem separaten Neubau (2015/2016) untergebracht werden. Dieser soll mit ausreichendem Abstand zur bestehenden Mensa/ Mehrzweckhalle entlang des Lilienweges platziert werden. Der Neubau wird zweigeschossig, wobei das untere Geschoss von der Mensa belegt werden soll. Die Küche und Nebenräume können in den Hang hinein gebaut werden. Der Gastraum der Mensa befindet sich dann auf Höhe des heutigen Vorplatzes des Hallenfoyers und hat eine Glasfassade Richtung Süden.

Die heutigen naturwissenschaftlichen Räume sind veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die modernen naturwissenschaftlichen Bereiche bestehen aus zwei Lehrräumen die nicht speziell für ein naturwissenschaftliches Fach ausgerichtet sind. Dadurch ist eine flexiblere Nutzung möglich. Die neuen naturwissenschaftlichen Räume sollen in das obere Geschoss des Neubaus einziehen. Das Geschoss ist ebenerdig auf Schulhofniveau.

Die heutige Schulküche ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Auslagerung der naturwissenschaftlichen Räume in den Neubau ermöglichen überhaupt erst eine Neuorganisation und Vergrößerung (2017).

Die Werk- und Technikräume (Textiles Werken, Bildende Kunst und Computerraum) bleiben an gleicher Stelle erhalten (2018).

Der Musikraum wird neben die Räume der Bildenden Kunst verlegt. Hintergrund der Verlegung ist, den Eingangsbereich der Schule großzügiger und heller zu gestalten (2017).

Der Ganztagsbetrieb erfordert neben den Unterrichtsräumen auch Aufenthaltsräume für Spiel und Entspannung. Das zusätzliche Raumangebot wird durch die Auslagerung des naturwissenschaftlichen Bereichs in einen Neubau möglich (2017).

Es werden ein weiterer Lehrstützpunkt im Verwaltungstrakt und ein Lehrerarbeitszimmer im ehemaligen Realschulgebäudeteil zur Verfügung gestellt. Die Büro- und Besprechungszimmer bleiben erhalten.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet im Norden als „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung: Schule und Kultur“ und im Süden als „Grünfläche mit Zweckbestimmung: Sportanlagen und Tennis“ sowie im Westen als „Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Schul- und Sportgelände liegt im Südosten von Ergenzingen. Erschlossen wird es im Süden über die Kirchholzstraße (K6945), Wolfenhauser Weg, Krokusweg, Enzianweg und Lillianweg sowie die große Parkierungsanlage und die Bushaltestelle im Norden über den Junghansring.

Die im Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“ ausgewiesene Bauzone für das Schulzentrum ist bereits überbaut. Für die notwendige Erweiterung des Schulbetriebs muss eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden. Diese soll, auf der derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche, westlich der bestehenden Bauzone ausgewiesen werden.

Teile der Grünfläche wurden bereits in der Vergangenheit für Unterbringung der für den Schulbetrieb notwendigen Nebenanlagen wie bspw. Fahrradabstellanlagen und das Wertstoffgebäude befestigt. Zudem steht eine Trafostation auf der Grünfläche, die nach Süden verlegt wird. Auf der Grünfläche sind Bäumen und Sträucher vorhanden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das von der 2. Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“

Der Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“, rechtsverbindlich seit dem 26.11.1981 und dessen 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 27.07.2001 setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Schule und Mehrzweckhalle sowie öffentliche und private Grünflächen mit Festplatz, Sport- und Spielplatz sowie zugeordnete Klubhäuser und eine Reithalle fest.

Mit der 1. Änderung wurde die Parkierungssituation geändert. Der „Alte Festplatz“ mit 50 Parkplätzen konnte aufgrund der damals projektierten und zwischenzeitlich realisierten Wohnbebauung nicht mehr bei Großveranstaltungen als Parkplatz genutzt werden. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Busparkplatz, im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wurde die Planungsgrundlage für ca. 100 Parkplätze geschaffen.

Im Bereich der Schule und der Mehrzweckhalle ist eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen und eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,0.

Im von der Veränderung betroffenen Bereich am Lilienweg ist eine öffentliche Grünfläche mit einem flächenhaft bepflanzten Schutzwall mit einer Höhe von 1,5 m festgesetzt.

Für die geplante Schulerweiterung muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in diesem Gebiet bleibt unverändert und gilt daher weiter.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die Bebauungsplanänderung hat nur geringe Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und schafft am Schulareal eine zusätzliche Baumöglichkeit.

Das Plangebiet umfasst rd. 12,4 ha, wobei nur ein geringer Teil als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist. Die überbaubare Grundstücksfläche für Schule und Mehrzweckhalle hat derzeit eine Flächengröße von 8.700 m². Seit den 1980ziger Jahren wurde aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Schul- und Sportbetrieb mehrere An- und Umbauten vorgenommen, die zu Überschreitungen der Baugrenze geführt haben.

Die von der Änderung betroffene öffentliche Grünfläche hat eine Flächengröße von nicht ganz 550 m². In dieser Fläche bestehen bereits eine überdachte Fahrradabstellanlage sowie ein Wertstoffhaus mit einer Gesamtfläche von etwa 150 m² und die Trafostation mit gut 10 qm zzgl. Zuwegung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zuge der Bebauungsplanänderung an den heutigen Bestand angepasst und um die Grünfläche erweitert. Der Schulhof wird in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Diese vergrößert sich damit auf 11.460 qm.

Gemeinbedarfsfläche

	Ist	Geplant	Differenz
Gemeinbedarfsfläche	13.000 m ²	13.732 m ²	732 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	8.700 m ²	11.460 m ²	2.760 m ²
Wertstoffgebäude	40 m ²	40 m ²	0 m ²

Da diese Nebenanlagen an andere Stellen verlagert werden, kann von den 550 qm effektiver Neuversiegelung ausgegangen werden, die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 2.800 m² lässt noch Entwicklungsspielräume.

Die Erweiterungsfläche mit rd. 550 m² bzw. 2.800 m² liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurde im Juni 2014 eine Begehung durch das Stadtplanungsamt durchgeführt. Es wurde davon ausgegangen, dass die Vorhabensfläche und das Umfeld von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird. Strukturbedingt könnten Brutmöglichkeiten für Höhlen- oder Zweigbrüter bestehen. Die vorhandenen Bäume weisen keine Höhlen auf und auch Nester wurden nicht gesichtet. Durch den hohen Nutzungsdruck auf dem Schulareal ist sein Habitatpotential für Vögel, insbesondere für eine Vogelbrut, allerdings eingeschränkt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten, insbesondere da notwendige Rodungsarbeiten für die vorhandenen Bäume und Sträucher noch im Winterhalbjahr 2014/2015 vollzogen werden.

4.3 Auswirkungen der Planung

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien werden mit der 2. Bebauungsplanänderung „Schul- und Sportgelände“ berücksichtigt. Mit dem Ausbau der Schule zu einer Ganztageschule wird eine für die Allgemeinheit wichtige Einrichtung wesentlich gestärkt.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich lediglich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs. Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird in der Form verändert, dass die öffentliche Grünfläche in die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung: Schule und Mehrzweckhalle mit einbezogen wird.
- Das Maß der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird in der Form verändert, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die Geschossflächenzahl von 1,0 und die Zahl der Vollgeschosse (Z= III) entsprechend auf die erweiterte Bauzone übertragen werden.
- Die überbaubare Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 4470 wird nach Westen erweitert, so dass die westliche Baugrenze einen Abstand von 3,50 m zur Grundstücksgrenze am Lilienweg einhält. Im Süden wird die Bauzone von der Zufahrt zu den bestehenden und Behindertenparkplätze begrenzt und im Norden von der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Hauptbauzone wird an den Bestand angepasst und der Schulhof mit einbezogen.

Das Wertstoffgebäude muss verlagert werden. Nördlich des bestehenden (Lehrer-) Parkplatzes wird entsprechend eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

- Die Aufteilung des Straßenraums wird in der Form geändert, dass der Lilienweg entsprechend seinem Ausbauzustand als öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird. Zusätzlich wird diese im Bereich des Neubaus verbreitert, um einen Gehweg zu ermöglichen.
- Die Trafostation wird nach Süden verlagert und im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

5.2 Textliche Festsetzungen

- Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 5 Garagen und Stellplätze und Ziffer 6 Nebenanlagen ergänzt. Ziffer 11 Öffentliche Verkehrsflächen und Ziffer 12 Versorgungsanlagen kommen neu hinzu.
- Die Art der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung: Schule und Mehrzweckhalle bleibt unverändert.
- Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden auf den geänderten Bereich übertragen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schul- und Sportgelände“, rechtsverbindlich seit 26.11.1981 und dessen 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 27.07.2001 unverändert weiter.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Entsprechend der bestehenden Nutzung und der Darstellung im FNP wird das Schulgrundstück als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung: Schule und Mehrzweckhalle festgesetzt.

Durch das geplante Gebäude wird der Schulhofbereich abgeschirmt und die Lärmsituation für die westlich angrenzende Wohnbebauung somit verbessert.

Die Eingänge für die Schüler liegen auf der Ostseite des Neubaus in Richtung Schulhof und Mehrzweckhalle, aus dem Schulbetrieb an sich sind daher keine Lärmemissionen zu erwarten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Zahl von drei Vollgeschossen (Z) definiert. Die Festsetzungen gelten unverändert weiter.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche, es ist eine offene Bauweise – jedoch mit Gebäudelängen über 50 m – zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Im Westen hält die überbaubare Grundstücksfläche einen angemessenen Abstand zur öffentlichen Erschließungsanlage (Lilienweg – Bestandsituation) mit ca. 3,5 m ein. Der Schulhof wird in die „Bauzone“ mit einbezogen, so sind notwendige Nebenanlagen planungsrechtlich abgesichert.

6.4 Flächen für Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für den Bestand sind mit Ausnahme der geplanten Oberstufen – Cafeteria erfüllt. Hierfür sind noch 2 Stellplätze nachzuweisen, die südlich der bestehenden Behindertenparkplätze erstellt werden sollen. Diese sind mit Rasenfugenpflaster o.a. herzustellen, um diese optisch an die Grünfläche anzupassen.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Lärmemissionen sind nicht zu erwarten, da keine Motorradabstellanlagen begünstigt sind.

6.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt u.a. über den Lilienweg. Dieser wurde seinerzeit bei Erschließung des westlich angrenzenden Baugebiets mit 5,50 m entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen realisiert. Der Bestand wird nun planungsrechtlich gesichert.

Auf dem Schulgelände ist kein barrierefreier Weg zwischen Zugang Mehrzweckhalle und Schulhofniveau – außer über den Neubau mit Aufzug – vorhanden. Daher soll auf der Ostseite des Lilienwegs, im Bereich des Neubaus, ein Gehweg realisiert werden. So können die Nutzer der bereits hergestellten Behindertenparkplätze barrierefrei auf den Schulhof und Zugangsniveau der Schule gelangen. Vor dem Hintergrund der Inklusion ist diese Maßnahme sinnvoll und auch die Nutzer der Parkplätze im nördlichen Bereich können nun barrierefrei die Mehrzweckhalle erreichen.

Zu diesem Zweck wird eine öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

6.7 Versorgungsflächen

Für die Unterbringung einer Trafostation ist im Lageplan des Bebauungsplans eine Fläche zeichnerisch festgesetzt.

Die Trafostation dient der Versorgung des Plangebiets und seiner Umgebung. Es ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Gehweg zu errichten, um den Straßenbereich optisch nicht einzuengen. Hinsichtlich der Lage werden noch Spielräume eingeräumt, so dass eine optimale technische Erschließung gewährleistet ist.

7. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Kosten entstehen durch die 2. Bebauungsplanänderung „Schul- und Sportgelände“ durch das erforderliche Verfahren in Höhe von rd. 5.800 € (brutto).

Die weiteren Kosten zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung werden im Zuge der Hochbaumaßnahme ermittelt.

Rottenburg am Neckar, den 12.12.2014

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

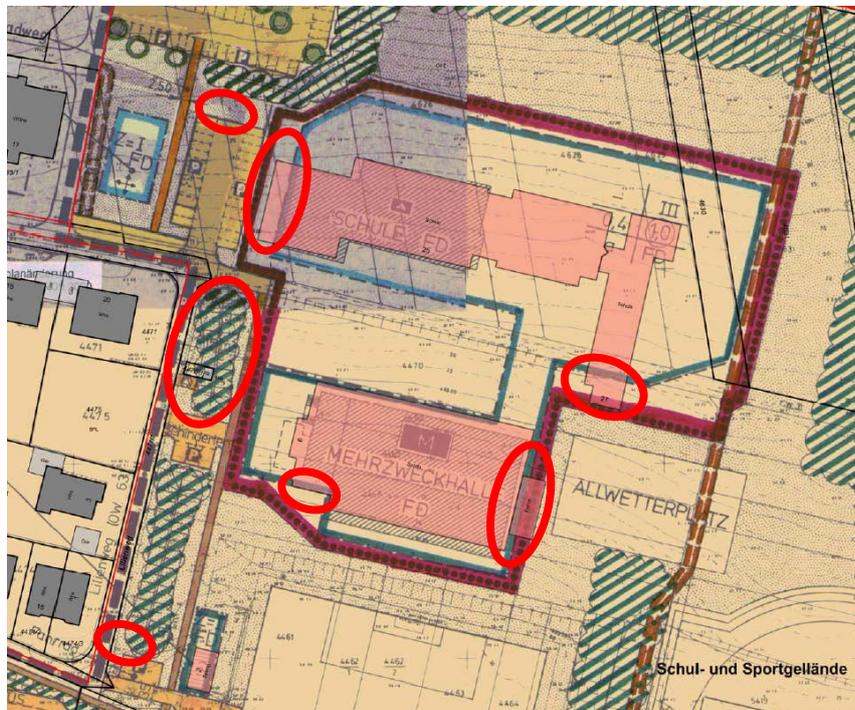
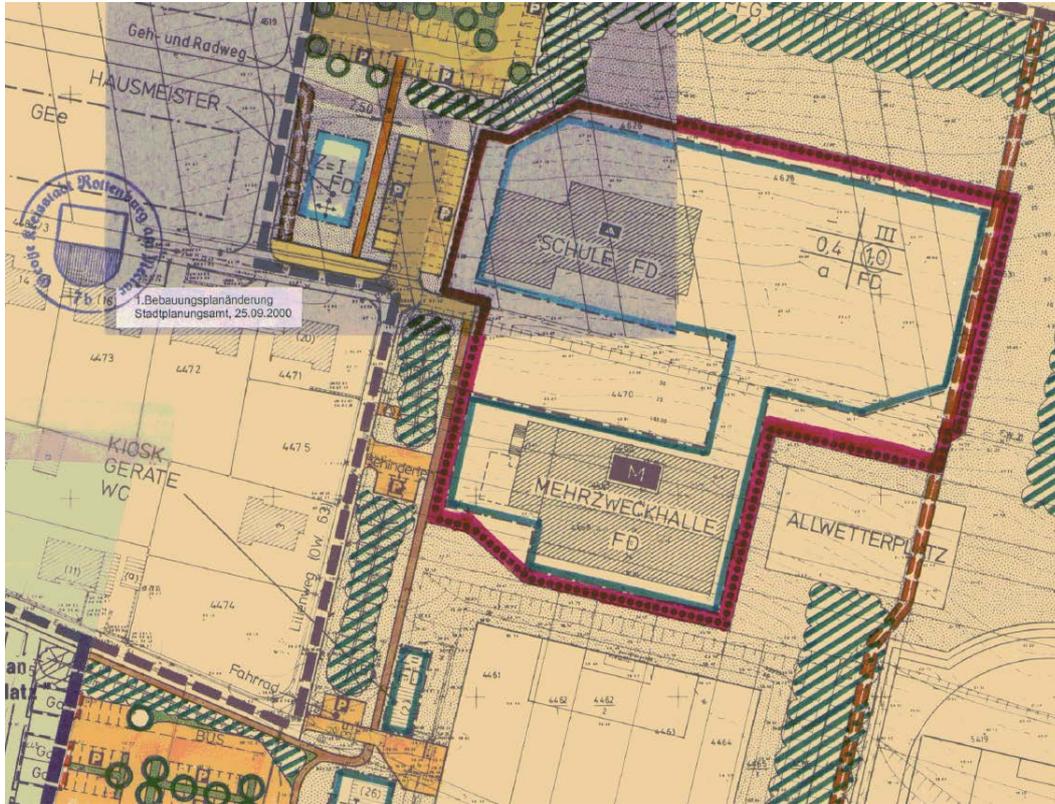
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“ – 1. Änderung (verkleinerte Übersicht)

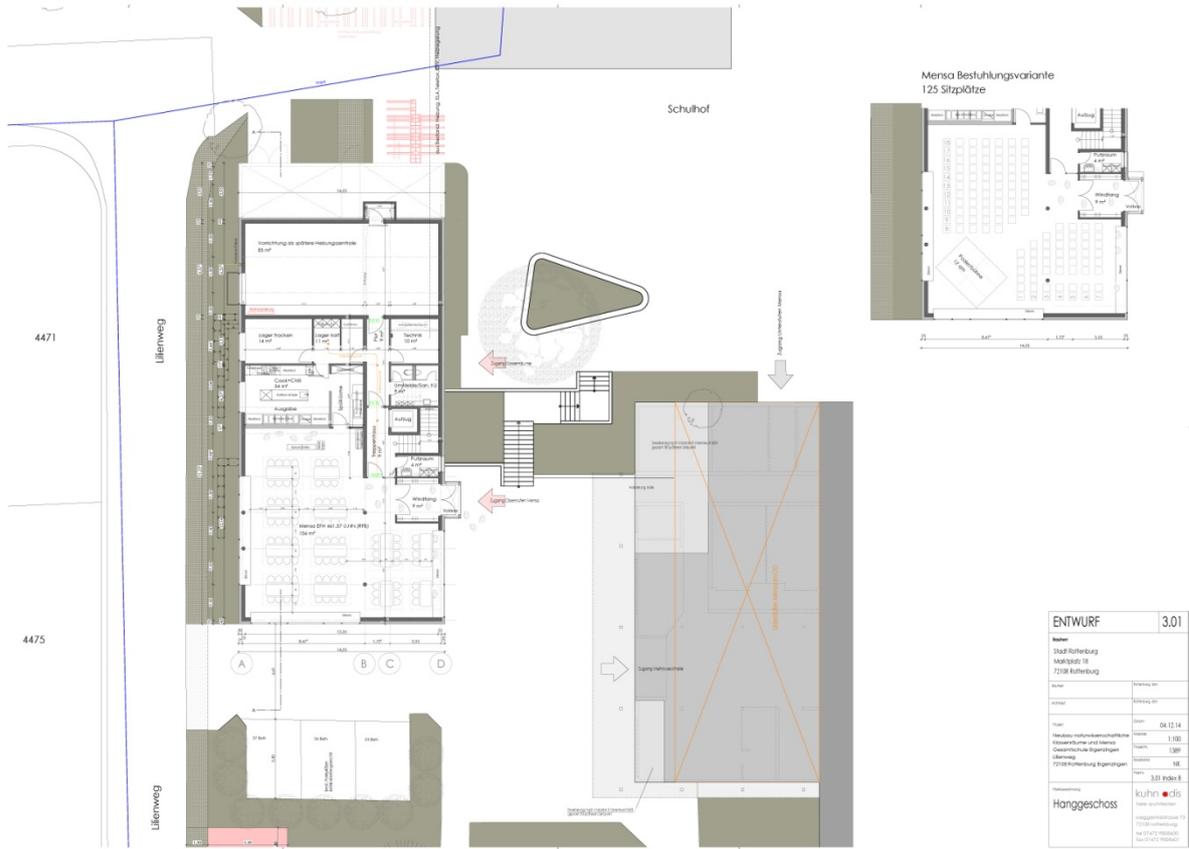


Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“ der von der aktuellen Änderung betroffene Parzelle Nr. 4470



 Anpassungsbedarf überbaubare Grundstücksfläche



Anlage 4: Bebauungsplan vom 12.12.2014 (Deckblatt)

