

1. Änderung Bebauungsplan "Schulgelände" in Willstätt

Begründung Entwurf

Stand: 30.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
3	Verfahren	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Regionalplan	6
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
6	Plangebiet	7
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
7	Bestand und Auswirkungen der Planung	7
7.1	Topografie	7
7.2	Umweltbelange	7
7.3	Soziales Umfeld	8
7.4	Boden- / Baugrundbeschaffenheit	9
7.5	Grundwasserstände	9
7.6	Gewässer	9
7.7	Hochwasserschutz	10
7.8	Altlasten	10
7.9	Immissionen / Emissionen	11
7.10	Kampfmittel	11
7.11	Archäologische Kulturdenkmale	11
7.12	Verkehrliche Erschließung	11
7.13	Ver- und Entsorgung	12
7.14	Abfallentsorgung	12
8	Bodenordnung	12
9	Städtebauliches Konzept	13
10	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	14
10.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	14
10.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)	14
10.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)	14
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) / Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)	14
10.5	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	15

Begründung

10.6	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	15
10.7	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
10.8	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
10.9	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	16
11	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften	17
11.1	Dächer	17
12	Verfahrensvermerke	18
13	Rechtscharakter.....	18
14	Anlagen.....	19

1 Erfordernis der Planung

Im Zuge der Erweiterung und Ertüchtigung des Schulstandortes Willstätt sind mehrere An- und Umbaumaßnahmen im Bereich des Schulgeländes im Kernort Willstätt erforderlich. Die Maßnahmen sind teilweise nicht über den bestehenden Bebauungsplan abgedeckt, einige Maßnahmen wurden auch bereits im Vorgriff einer Bebauungsplanänderung, mit Genehmigung des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt, realisiert.

Um die erforderlichen Maßnahmen zu realisieren und die Auflagen aus den bereits bestehenden Baugenehmigungen zu erfüllen ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan an verschiedenen Stellen anzupassen.

Ganz aktuell plant die Gemeinde Willstätt die Erweiterung der Moscherosch-Gemeinschaftsschule um eine Mensa und eine Mediathek. Die Schule ist seit dem Schuljahr 2014/2015 in eine Gemeinschaftsschule (als gebundene Ganztagschule) übergegangen. Die notwendigen Räumlichkeiten für das neue Schulprogramm konnten zum Teil (vorläufig) im bestehenden Schulkomplex untergebracht werden. Zur Erfüllung des Raumprogramms einer Gemeinschaftsschule in Baden- Württemberg ist ein Umbau und eine bauliche Erweiterung der Moscherosch-Schule erforderlich. Für die notwendige Umstrukturierung der bestehenden Räumlichkeiten zur Gemeinschaftsschule sowie die Unterbringung einer Mensa, wird in den Bestandsgebäuden der Moscherosch-Schule ein Umbau und ein zusätzlicher Neubau notwendig. Die bestehende gemeindeeigene Mediathek, die bislang in den Räumen der Schule untergebracht ist, soll in diesem Zug ebenfalls erweitert werden.¹

Eine erste artenschutzrechtliche Vorprüfung des Gesamtgeländes hat gezeigt, dass an einigen Stellen Habitatpotentiale für geschützte Arten besteht. Zur Sicherung des Artenschutzes nach §44 BNatSchG im Rahmen der weiteren Planungen sind tieferegehende Untersuchungen erforderlich. Die hierfür erforderlichen Begehungen, Kartierungen und Auswertungen werden voraussichtlich einen Zeitraum bis Frühsommer 2020 in Anspruch nehmen.

Um den Zeitplan für den Bau der Mensa und der Mediathek nicht zu gefährden, die betroffenen Arten aber dennoch, soweit möglich, zu ermitteln wurde beschlossen die erste Änderung des Bebauungsplanes auf den Teilbereich der Moscherosch-Schule zu begrenzen, um für diesen Abschnitt die Baurechte herzu-leiten. Da die Flächen, insbesondere im Bereich des aktuell zu betrachtenden Bauvorhabens, teilweise bereits versiegelt sind, kann hierfür, ohne zusätzliche Begehungen oder Kartierungen, eine sogenannte "Worst-Case-Betrachtung" der eventuell betroffenen Arten vorgenommen werden. In diesem Fall muss die potentiell denkbar größtmögliche Beeinträchtigung zugrunde gelegt werden.

Für den verbleibenden restlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird im Anschluss an den ersten Teilbereich ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, in dem auch die verbleibenden Auflagen aus den bereits

¹ Auszug aus der Aufgabenbeschreibung für den Architekten-Wettbewerb, 2015

Begründung

bestehenden Baugenehmigungen aufgenommen und weitere Anpassungen für zukünftige Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Für diesen Bereich werden die artenschutzrechtlichen Untersuchungen gemäß artenschutzrechtlicher Vorprüfung durchgeführt.

Das Vorgehen ist mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt und Amt für Umweltschutz den Grunde nach vorabgestimmt.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Ertüchtigung des Schulstandortes Willstätt geschaffen werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung des Geländes und als Ertüchtigung des Schulstandortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.
- da die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt - die Grundflächenzahl GRZ von 0,5 wird nicht verändert, konnte aber bisher auf Grund des Baufensters nicht voll ausgeschöpft werden. Die anrechenbare zusätzliche Grundfläche für dieses Bebauungsplanverfahren beträgt deshalb ca. 1.038 m² und liegt somit deutlich unter den zulässigen 20.000 m² für dieses Verfahren. Im Übrigen wird die zulässige Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis 0,75 nicht verändert, demnach bleibt die zulässige, maximal versiegelte Fläche gleich. da die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).
- keine schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die angrenzende Bebauung oder sonstige schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Im Anschluss an das vorliegende Verfahren ist die Überarbeitung des Gesamt-lageplanes vorgesehen. Im Zuge dieser in zeitlichem, sachlichem und räumlichem Zusammenhang stehende Änderung wird der Bestand überarbeitet und einige Baufenster geringfügig angepasst. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Gesamtbetrachtung beider Bebauungspläne die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

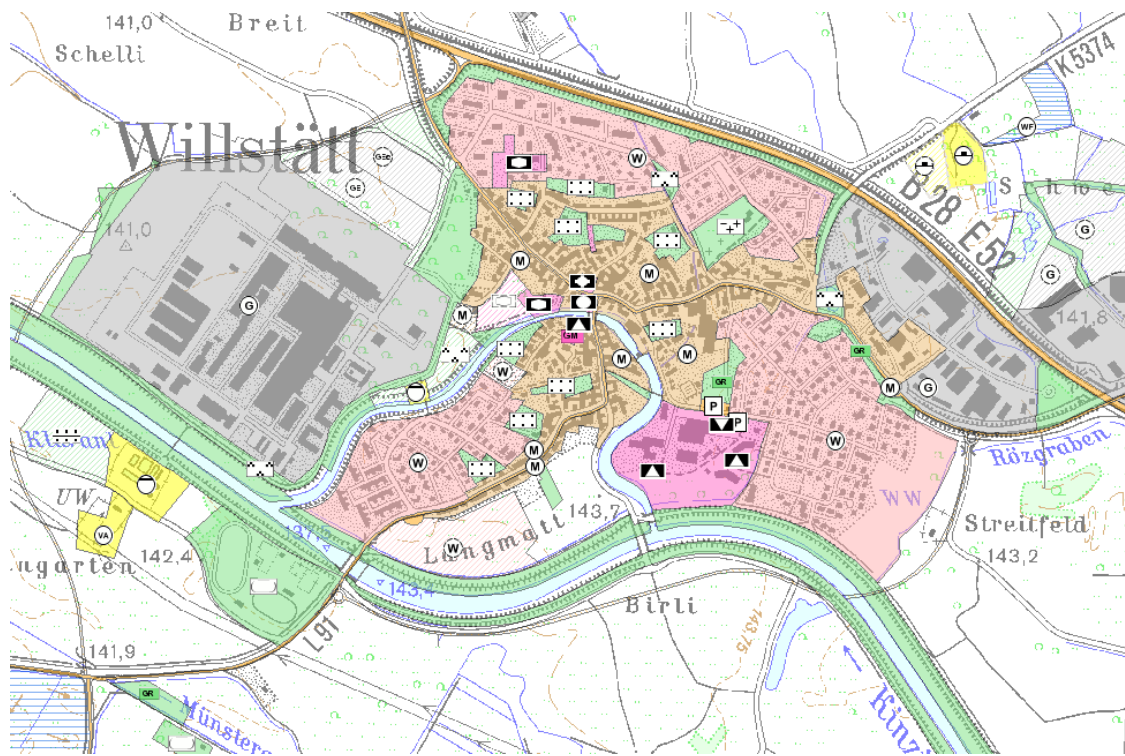


Abbildung 1: Auszug aus dem Geoportail Raumordnung Baden-Württemberg des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Stand: Mai 2019

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich Flächen für Gemeinbedarf "Schulen und kulturelle Zwecke" aus. Der Nutzungszweck wird nicht verändert, der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan liegt die Gemeinde Willstätt innerhalb der Landesentwicklungsachse Offenburg – Appenweier – Willstätt – Kehl – (Strasbourg). Sie ist ausgewiesen als Kleinzentrum im Mittelbereich Kehl.

Zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit ist Willstätt als Siedlungsbereich für die Funktion Wohnen und Gewerbe (Kategorie C) festgelegt.

In den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen des Regionalplanes sind als Entwicklungsziele die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen, die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen genannt. Um diese Ziele zu gewährleisten ist eine funktionierende Sozialstruktur mit den erforderlichen Bildungseinrichtungen von wesentlicher Bedeutung. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2002.

6 Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Kernortes Willstätt, direkt an der Kinzig.

Er wird begrenzt:

im Norden: von der Hornisgründestraße

im Westen: von der "Alten Kinzig"

im Süden: von den Sportanlagen

im Osten: von der Hanauerlandhalle

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Teilweise: 2356

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Willstätt.

7 Bestand und Auswirkungen der Planung

7.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe zwischen 143,60 und 144,00 m.ü.NN. Das Gelände ist weitgehend bebaut beziehungsweise befestigt.

7.2 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für

Begründung

den Gesamtgeltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes hat verschiedene Habitatpotentiale für Fledermäuse, Vögel und Reptilien festgestellt (siehe Anlage 1). Der weitere Untersuchungsumfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die Begehungen werden im Laufe des nächsten Jahres durchgeführt.

Wie oben bereits erläutert, wurde für den vorliegenden Teil-Geltungsbereich eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen (siehe Anlage 2) um den Zeitplan für den Bau der Mensa und der Mediathek nicht zu gefährden. Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Brutvögel

Für den Bau der Mensa/Mediathek ist es erforderlich die Rasenflächen sowie den angrenzenden Gehölzstreifen zu entfernen. Der Bewuchs, insbesondere die Altbäume, im Bereich des Gewässerrandstreifens sollen erhalten bleiben. Auf Grund der intensiven Störungen durch den bereits jetzt vorhandenen Schulbetrieb kann davon ausgegangen werden, dass hier nur allgemein verbreitete, nicht seltene Arten brüten. Zur Vermeidung des grundsätzlichen Tötungsverbotes wird die Zeit zur Beseitigung des Gehölzriegels auf die Phase außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) beschränkt. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eidechsen

Der Bau der Mensa/Mediathek tangiert Strukturen, die sich als Jagd- und Aufenthaltshabitate für Zauneidechsen eignen, deshalb kann eine Population nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der "Worst-Case-Betrachtung" wird deshalb eine vorgezogene CEF-Maßnahme durchgeführt (Ausbringung von Reisigbündeln auf einer Ersatzfläche im Süden des Geltungsbereiches incl. Pflegemaßnahmen verbunden mit einer anschließenden Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Baubereich).

Fledermäuse

Die alten Uferweiden entlang der Alten Kinzig bilden eine wichtige Leitstruktur für jagende und durchziehende Fledermäuse (hier insbesondere die Wasserfledermaus und die Zwergfledermaus) und könnten außerdem auch Quartiersfunktion haben. Deshalb sollen die Uferbäume im Bereich des Gewässerrandstreifens unbedingt erhalten bleiben. Hierfür sind auch Auflagen für die Baudurchführung erforderlich (z. B. Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich). Sofern außerhalb dieses Streifens Bäume mit einem Stammdurchmesser von >30 cm gefällt werden müssen, sind diese vorab durch eine Umweltbaubegleitung auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen.

Darüber hinaus ist zum Schutz vor Lichtirritationen auf eine Außenbeleuchtung der Gebäude in Richtung Alter Kinzig zu verzichten.

7.3 Soziales Umfeld

Die Ortsmitte von Willstätt ist fußläufig (ca. 300 - 350 m) zu erreichen. Hier sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Innerhalb

des Gesamtgeltungsbereiches liegen mehrere Schulen und ein Kindergarten sowie eine Mehrzweckhalle. Geplant ist ergänzend hierzu noch eine Mediathek, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

7.4 Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Im Zuge der letzten Bauvorhaben wurden Baugrundgutachten erstellt. Die Baugrundverhältnisse sind hier als typisch für die Oberrheinebene bezeichnet und werden geprägt durch die nahe Kinzig. Der Baugrund besteht oberflächennah aus jungquartären Aueablagerungen, die zur Tiefe hin von eiszeitlichen Sanden und Kiesen unterlagert werden². Die Deckschichten sind als überwiegend bindig einzustufen und nicht zur Versickerung von Oberflächenwässern geeignet.

7.5 Grundwasserstände

Amtliche Grundwasserpegel, die sich für verlässliche Aussagen zum Grundwasserstand im Planungsgebiet heranziehen lassen sind leider nicht vorhanden. Die Lage des Gebietes unmittelbar an zwei größeren Gewässern dürfte relevante Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben.

Für verschiedene Bauvorhaben im Planungsgebiet und auch in unmittelbarer Nähe wurden aber verschiedentlich Grundwasserstände ermittelt.

Im geotechnischen und umwelttechnischen Gutachten zur Erweiterung der Moscherosch-Schule (Gemeinschaftsschule) aus dem Jahr 2015¹ wird als Bemessungswasserstand für Auftriebsnachweise, Bauwerksabdichtungen u. ä. der Einstau der "Alten Kinzig" mit 143,60 m+NN empfohlen, der sich einstellt, wenn sich das Gewässer bei einem Hochwasser der Kinzig rückstaut. Diese Vorgabe wird für das Gesamtgebiet als sinnvoll erachtet.

7.6 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise unmittelbar angrenzend befindet sich ein Gewässer II die "Alte Kinzig". Ordnung. Entlang dieses Gewässers ist, unter anderem zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion gemäß § 38 Abs. 2 WHG, ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Dieser ist auch in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der Gewässerrandstreifen beträgt beidseitig 5,00 m ab Mittelwasserlinie. Das Gewässer ist geregelt und hat in diesem Bereich keine erkennbare Böschung, sondern grenzt flach ansteigend an das angrenzende Gelände an.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2 und 3 WG sind innerhalb der Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Weiterhin ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht nur

² Auszug aus dem Geotechnischen und Umwelttechnischen Gutachten zur Erweiterung der Moscherosch-Schule; GHJ Karlsruhe, Stand: 02.12.2015

zeitweise Ablagerung von Gegenständen und die Nutzung als Ackerland mit Ausnahmen untersagt.

7.7 Hochwasserschutz

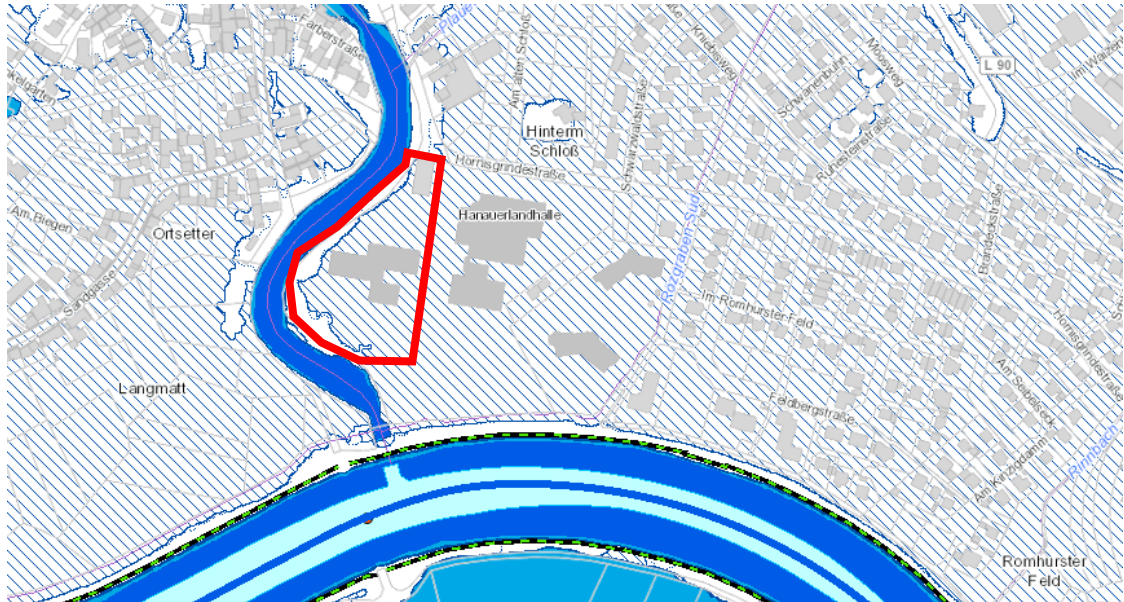


Abbildung 2: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen und -tiefen) des digitalen Umweltdaten- und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Stand: Mai 2019

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Die vom Land Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte weist für das nahezu komplette Plangebiet eine Überflutungsfläche HQ_{extrem} aus. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis $> HQ_{100}$ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

Nach dem neuen Hochwasserschutzgesetz II, welches am 05.01.2018 in Kraft getreten ist, ist das Gebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78 b WHG) einzustufen. Bei dessen Bebauung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

7.8 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 und 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Es bestehen jedoch konkrete Anhaltspunkte für flächendeckend erhöhte Arsen-, Blei- und Kupfergehalte, die durch ehemalige mittelalterliche und frühneuzeitliche Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten im Einzugsgebiet der Kinzig verursacht worden sind. Ehemalige

Überschwemmungsereignisse waren mit dem Eintrag entsprechend belastete Mineralpartikel in die Auenböden bei Willstätt verbunden.

7.9 Immissionen / Emissionen

In unmittelbarer Nähe befinden sich überwiegend Wohnbaugebiete und Misch- / Dorfgebiete, aus denen keine Immissionen zu berücksichtigen sind.

Die Nutzung des Geländes als Schule wird nicht verändert es entstehen somit keine neuen Schutzbedürfnisse im Sinne des § 50 BImSchG. Die Lage der Mensa/Mediathek bewirkt sogar eine Abschirmung des Schulhofs gegenüber der bestehenden Bebauung und mindert die Schallausbreitung nach Westen.

7.10 Kampfmittel

Da das Gelände in den letzten 30 Jahren weitgehend bebaut wurde, kann davon ausgegangen werden, dass im Vorfeld der Bautätigkeiten jeweils eine Kampfmittelfreiheit abgefragt wurde und gegebenenfalls entsprechende Verdachtsflächen untersucht und ausgeräumt wurden.

In derzeit noch unbebauten Bereichen können jedoch Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

7.11 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

7.12 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Hornisgründestraße. Diese Straße ist als Sammel- und Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m mit beidseitigen Gehwegen ausreichend dimensioniert, um das Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Begründung

Die interne Gebietserschließung erfolgt über eine Fläche besonderer Zweckbestimmung "Anliegerweg". Dieser Bereich ist vorwiegend für Fußgänger und Radfahrer bestimmt, darf aber auch von Dienst- und Betriebsfahrzeugen genutzt werden.

Die Außenanlagen im Bereich zwischen der Hanauerlandhalle und der Moscherosch-Gesamtschule sollen in einem weiteren Bauabschnitt ebenfalls umgestaltet werden. Dieser Bereich wird gegebenenfalls im zweiten Änderungsverfahren auf die neuen Planungen angepasst.

7.13 Ver- und Entsorgung

Das Gebiete ist weitgehend bebaut und somit mit allen erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen.

Die Entwässerung des Schulgeländes (Gebäude und befestigte Freiflächen) erfolgt bereits jetzt im Trennsystem über die bestehende Kanalisation. Da nur geringe Mehrflächen überbaut werden, im Bereich des Schulhofes aber auch Flächen entsiegelt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Einleitmenge sich kaum verändert und auch weiterhin an den Kanal angeschlossen werden kann. Eine potentielle Regenwasserversickerung wurde dennoch geprüft, ist aber auf Grund der hohen Grundwasserstände (teilweise bis ca. 30 cm unter Geländeoberkante) nicht möglich.

Die Gemeinde prüft allerdings ob zur Minimierung der bereits an den Kanal angeschlossen Flächen im Zuge der Außenanlagenplanung Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Porenpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster), angelegt werden können. Da die Außenanlagenplanungen aber noch nicht abgeschlossen sind können Art und Umfang der vorgesehenen Maßnahmen noch nicht näher festgelegt werden. Sie werden deshalb nicht als verpflichtend in die Festsetzungen aufgenommen. Da die Gemeinde im eigenen Interesse handelt, kann aber von einer Flächenoptimierung und Beschränkung der, an den Kanal angeschlossen Flächen, schon im Hinblick auf die gesplittete Abwassergebühr ausgegangen werden. Für die Einleitung der Wässer in die Kanalisation ist die getrennte Sammlung von Regen- und Schmutzwässern erforderlich.

7.14 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft beziehungsweise dem zuständigen Entsorgungsunternehmen und wird nicht verändert.

8 Bodenordnung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Willstätt und sind bereits weitgehend bebaut. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Willstätt hat in den vergangenen 30 Jahren an diesem Standort einen zukunftsweisenden und zentralen Stützpunkt für Erziehung und Bildung entwickelt. Hier befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten, eine Grundschule (Klassen 1 – 4) und eine Werkrealschule (später Gemeinschaftsschule Klassen 5 – 10). Ergänzt wird das Angebot durch eine große Mehrzweckhalle mit vielfältigen Sport- und Trainingsmöglichkeiten, sowie einer großen Außensportanlage.

Für den Umbau der Werkrealschule in eine Gemeinschaftsschule wurde 2015 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Erste Bauabschnitte wurden bereits realisiert. Mit dem Bau des, für das Raumprogramm der Gesamtschule noch fehlenden, erforderlichen Erweiterungsbaus für eine Schulmensa und einer Mediathek soll im Frühjahr 2020 begonnen werden. Er war Anlass für die Bebauungsplanänderung.

10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen". Die Fläche ist vorgesehen für die Moscherosch-Gemeinschaftsschule mit Mensa und öffentlicher Mediathek. Ebenfalls zulässig sind die für den Schulbetrieb erforderlichen Außenanlagen und Nebenanlagen (Schulhof, Schulgarten, Geräteschuppen etc.) sowie Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Theatervorführungen und ähnlichem.

10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

10.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl

Der Bebauungsplan wies bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 aus, die durch Zufahrten, Garagen, Nebenanlagen etc. bis zu 50 v. H. (also bis zu einer GRZ 2 von 0,75) überschritten werden.

Die GRZ von 0,5 für die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche konnte auf Grund der Baufenstergröße bisher nicht vollständig ausgeschöpft werden. Im Zuge der Umgestaltung und Erweiterung der Moscherosch-Schule in eine Gemeinschaftsschule wurden bereits im Vorgriff auf eine Bebauungsplanänderung Befreiungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren erteilt. Das Baufenster wurde jetzt deutlich vergrößert, um für zukünftige Umbaumaßnahmen einen Spielraum zu haben. Die Grundflächenzahl von 0,5 kann jetzt ausgeschöpft werden, soll zur Begrenzung der maximal versiegelten Fläche (weiterhin maximal 0,75) aber nicht vergrößert werden.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist in absoluter Höhe bezogen auf Normalnull festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den relativen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes. Ausnahmen für Aufbauten zur solaren Nutzung und für technische Einrichtungen wurden definiert.

10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Die besondere, abweichende Bauweise wurde auf Grund des Gebäudebestandes bzw. des Entwurfs für den Ausbau festgelegt.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) / Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurde vergrößert um zum einen die bereits über Abweichungen genehmigten Bauteile des Gebäudes baurechtlich

Begründung

nachzutragen, zum anderen aber auch um die noch erforderlichen Nebenanlagen (Geräteschuppen für den Schulgarten, Pavillons o. ä.) in Abhängigkeit von den weiteren Planungen innerhalb dieser Flächen erstellen zu können.

Es wurde darüber hinaus klargestellt, dass die Überschreitung der Baufenster in den Gewässerrandstreifen auch für genehmigungspflichtige Bauvorhaben zulässig sind, sofern hierfür die Genehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) durch das Baurechtsamt, im Einvernehmen mit der Gemeinde und der unteren Wasserrechtsbehörde, erteilt wird.

10.5 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Schmutz- und Regenwässer sind entsprechend des bereits vorhandenen Trennsystems, getrennt voneinander zu sammeln und in die jeweilige, örtliche Kanalisation einzuleiten (siehe hierzu auch Punkt 7.13).

10.6 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)**Gewässerrandstreifen**

Im zeichnerischen Teil ist der Gewässerrandstreifen nachrichtlich als "Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 2 und 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)" gekennzeichnet.

Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes (WG) zu beachten.

HQ extrem

Im zeichnerischen Teil sind Flächen nachrichtlich als HQ_{extrem}-Überflutungsflächen ("Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG") gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten.

10.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Alle nicht überbauten Flächen oder als Grünflächen explizit ausgewiesene Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Hierbei steht die Funktion für Natur und Umwelt im Vordergrund, weshalb reine Schotterflächen (mit Ausnahme der Traufstreifen unmittelbar am Gebäude) nicht zulässig sind.

10.8 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden Vorgaben für die Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen gemacht.

Begründung

Der Erhalt der Uferbäume entlang der Alten Kinzig dient dem Schutz vor Lichtemissionen die Fledermäuse bei ihrer Jagd stören könnten. Unterstützend hierzu wird festgesetzt, dass eine Fassaden- und Außenbereichsbeleuchtung im Bereich von 10 m entlang des Gewässers nicht zulässig ist. Die übrige Außenbeleuchtung darf nicht Richtung Kinzig ausgerichtet sein. Ausgenommen hiervon sind Fluchtwegebeleuchtungen, die nur im Notfall automatisch eingeschaltet werden.

Darüber hinaus wird die vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF) zum Schutz der eventuell vorhandenen Zauneidechsenpopulation dem Grunde nach festgesetzt. Die Maßnahme ist in den nachrichtlich übernommenen Hinweisen und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung näher beschrieben. Die Durchführung und Funktionsprüfung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.9 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der, dem geltenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Grünordnungsplan wurde mit der ursprünglichen Planaufstellung im Jahr 1990/1991 erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf Grund von Veränderungen bei der Grundstücksnutzung und städtebaulichen Entwicklungen nicht rechtskräftig. Erst die Überarbeitung 2002 führte zu einem rechtsverbindlichen Bauleitplan. Ein Grünordnungsplan wurde aber nicht neu erstellt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz war seinerzeit noch nicht gefordert, die festgesetzten Flächen sind somit nicht als quantitativ bilanzierte Flächen festgesetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan 2002 ist aufgeführt, dass die Randbereiche in ihrer Natürlichkeit belassen werden sollen und deshalb flächenhafte Erhaltungsgebote ausgesprochen wurden.

Ein Teil dieser Fläche (ca. 800 m²) werden durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes tangiert und entfallen durch den Neubau der Mensa/Mediathek. Der natürliche Charakter der Ufereingrünung bleibt aber, schon aus Artenschutzgründen erhalten. Die Entwicklung des Schulstandortes ist für die Gemeinde an dieser Stelle von hoher Relevanz und in der Abwägung dem, aus artenschutzrechtlicher Sicht vertretbaren Eingriff vorrangig zu bewerten.

Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Gesamtgeltungsbereiches sollen Flächen z. B. entlang des Rötzgrabens im Gegenzug zur Aufwertung vorgesehen werden. Ein vollständiger Flächenausgleich kann aber nicht sichergestellt werden.

Der nicht tangierte Teilbereich der Fläche mit Erhaltungsgebot bleibt bestehen.

Die Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume wurde mit dem aktuellen Bestand vor Ort abgeglichen und aktualisiert. Auf die Festsetzung neuer Baum-/Hecken- oder Grünflächenstandorte innerhalb des Geltungsbereiches wurde verzichtet, da die Planungen zur Gestaltung der Außenanlagen noch nicht vorliegen. Die Entscheidung über die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt in Abstimmung

mit der Gemeinde, weshalb von einer ausreichenden Durchgrünung der Fläche ausgegangen werden kann.

11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

11.1 Dächer

Da die Gebäude größtenteils bereits errichtet sind und die Vorgesehenen Ergänzungen aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangen sind, können die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften auf ein Minimum begrenzt werden. Es werden lediglich Vorgaben zur Dachgestaltung gemacht, für den Fall, dass bei Dichteproblemen geneigte Dächer nachgerüstet werden sollen.

12 Verfahrensvermerke

12.1.1 Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24.07.2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Willstätt beschlossen und am 02.08.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt öffentlich bekannt gemacht.

12.1.2 Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.07.2019 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2019 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 02.08.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019 ausgelegt. Aus der Abwägung haben sich erforderliche Änderungen an den Bebauungsplanunterlagen ergeben, die die Grundzüge der Planung betreffen, weshalb der Bebauungsplan nach § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 26.06.2020 erneut ausgelegt wurde. Die erneute Auslegung wurde am 05.06.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt öffentlich bekannt gemacht.

12.1.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zu den beiden Offenlagen gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

12.1.4 Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2020 als Satzung beschlossen.

12.1.5 Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

12.1.6 Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

13 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Willstätt, den

Christian Huber
Bürgermeister

Achern, den


RS Ingenieure
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90
Planaufsteller

14 Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
(bhm Planungsgesellschaft, Bruchsal – 23.04.2019)
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Bereich Mensa/Mediathek
(bhm Planungsgesellschaft, Bruchsal – 09.07.2019)