

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Kernen im Remstal  
Gemarkung: Rommelshausen

# Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Haldenschulcampus“

### Begründung

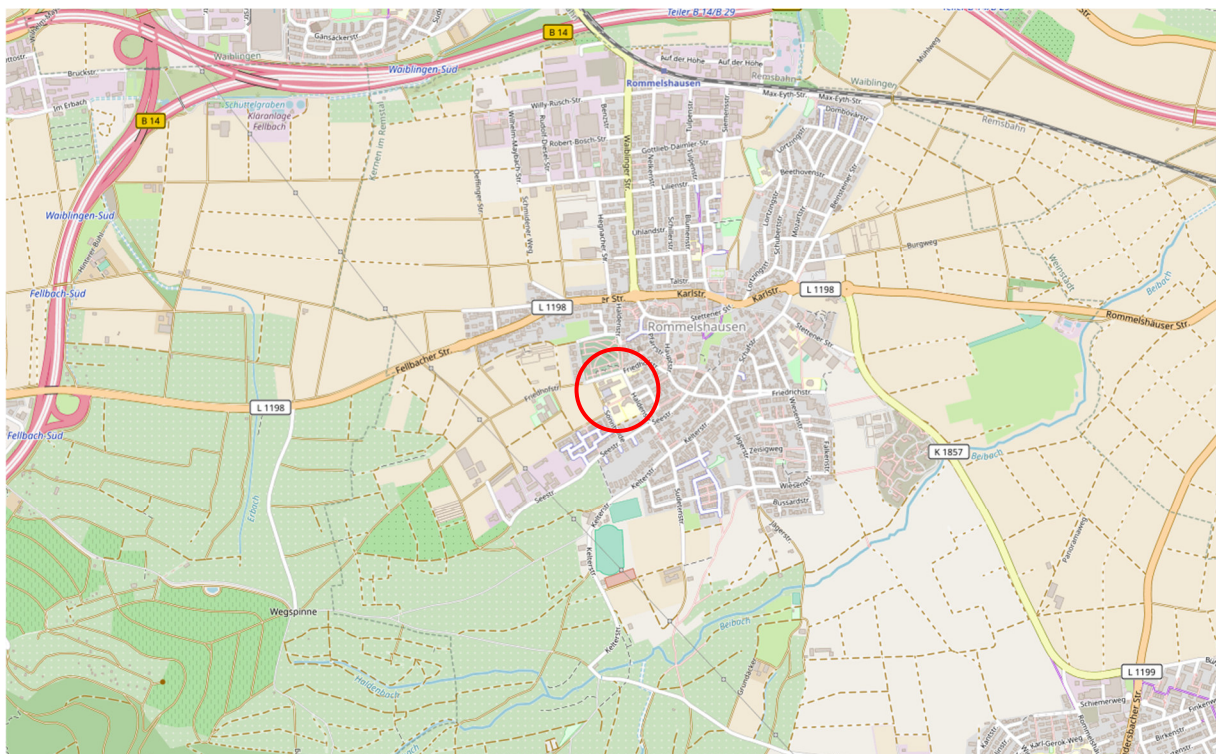
ENTWURF

#### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

##### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns von Rommelshausen an der Haldenstraße (vgl. Übersichtsplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 940 der Haldenschule.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die in die Jahre gekommenen Gebäude der Haldenschule sollen über einen Zeitraum von zirka 15 Jahren saniert werden. Dies umfasst den Anbau, Umbau, Aufstockung oder Abriss mit anschließendem Neubau der bestehenden Gebäude. Hierzu wurde im Jahr 2020 eine umfassende modular aufgebaute Machbarkeitsstudie erstellt, die Maßnahmen zur Entwicklung und Neugestaltung der Haldenschule in einer kurz-, mittel- und langfristigen Perspektive vorsieht. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie sieht unter anderem vor, die bestehende Sporthalle abzureißen und an selber Stelle wieder neu mit einer Mensa und weiteren ergänzenden Nutzungen, wie sanitären Anlagen und verschiedenen Räumen zur Betreuung aufzubauen. Außerdem soll das südwestliche Schulgebäude saniert und aufgestockt werden. In diesem Zug werden auch die angrenzenden Außenanlagen neu gestaltet. Damit können die heute bestehenden infrastrukturellen Defizite an der Haldenschule behoben und auch den örtlichen Vereinen ein zeitgemäßes Umfeld zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wird im Zug der städtebaulichen Veränderungen im Bereich der „Hangweide“, welches ein Projekt im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2027 (IBA´27) ist, eine Vergrößerung der Schule notwendig werden, um den Bedarf der zukünftig dort lebenden zirka 1.500 Menschen decken zu können.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau der Sporthalle mit Mensa und weiteren ergänzenden Nutzungen sowie der Aufstockung des bestehenden Schulgebäudes auf dem Areal der Haldenschule ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aus diesem Grund wird nur dieser Teilbereich des Flurstück 940 überplant. Da es sich dabei um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt (siehe auch Abschnitt 11), erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der vorliegende Bereich durch eine Baulinie entlang der Haldenstraße aus dem Jahr 1874 überplant. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher, abgesehen von der Baulinie, nach § 34 BauGB.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab. Der bestehende Schulhof liegt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets auf einer Höhe von ca. 284m üNN. Der bestehende Weg, der das Plangebiet im südlichen Bereich begrenzt, liegt an seinem tiefsten Punkt auf einer Höhe von ca. 279m üNN.

Das Plangebiet ist derzeit mit der Sporthalle der Haldenschule und den Gebäuden der Haldenschule bebaut. Die umgebenden Freiflächen dienen als Aufenthaltsflächen und als Wegeverbindungen zwischen den Nutzungen sowie entlang der Haldenstraße als Parkplätze.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung der Haldenschule zu schaffen. Die Sanierung sieht den Neubau einer Sporthalle mit Mensa vor. Der Neubau soll außerdem verschiedene Räume zur Betreuung der Schülerinnen und Schüler sowie sanitäre Anlagen beherbergen. Das südwestliche Schulgebäude soll außerdem bedarfsgerecht saniert und aufgestockt werden. In diesem Zug werden auch die angrenzenden Außenanlagen neu angelegt.

Die benötigten Flächen werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Mit der Zweckbestimmung „Sporthalle, Mensa und Schule“ wird für die Fläche für Gemeinbedarf eine flexible Nutzung der gesamten geplanten Anlage ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sind entsprechend der Projektplanung festgesetzt, gewähren jedoch noch einen gewissen Spielraum für eventuelle Planänderungen, wie beispielweise die Möglichkeit zum Anbringen von Fluchttreppen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen geregelt. Die zulässigen Höhen werden dabei durch die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunkts (HGP), jeweils in Metern über Normalnull (m üNN), gesteuert. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Planung Auswirkungen auf das Ortsbild hat, es ergibt sich eine eindeutige und zugleich wirkungsvolle Festlegung der zulässigen Höhen. Die Höhenfestlegung der geplanten Sporthalle ermöglicht ein mehrgeschossiges Gebäude, welches sich an den bestehenden umliegenden Gebäuden auf dem Haldencampus orientiert. Das südwestliche Schulgebäude orientiert sich in seiner Höhenfestsetzung am oberhalb liegenden Schulgebäude, da dieses nach erfolgter Aufstockung dieselbe bauliche Höhe haben wird. Notwendige Dachaufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen und Treppenhäuser sind hiervon ausgenommen, müssen aber von der Außenkante der Dachfläche zurückgesetzt sein.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Außenanlagen wie Wege, Höfe, Sitzmöglichkeiten, Spielgeräte usw. sind im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Das grünordnerische Plankonzept umfasst den teilweisen Erhalt bestehender Einzelbäume und Baumgruppen sowie die Eingrünung des Plangebiets durch die Neupflanzung von Einzelbäumen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die Dachform begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von max. 8° für den Neubau der Sporthalle mit Mensa festgesetzt. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet haben keine einheitliche Dachform, weshalb hier Dachflächen mit einer Dachneigung von max. 45° sowie begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 8° zugelassen werden.

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Haldenstraße.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Neben den grünordnerischen Vorgaben durch Einzelbäume (PZ/E) umfasst der Bebauungsplan verschiedene Minimierungsmaßnahmen auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

So strebt das Plankonzept eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Plangebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Bei Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche zu lagern und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

## **8. Kennzeichnungspflichtige Flächen**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung ist durch eine Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die örtliche Infrastruktur sicherzustellen.

## **10. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen**

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	59,3 Ar
------------------------------	-----	---------

## **11. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren gem. § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten, wurde eine Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse sowie faunistische Sonderuntersuchung zu Vögeln und Zauneidechsen durchgeführt (siehe Anlagen 1 und 2 der Begründung).

Gefertigt:  
Fellbach, den 08.12.2023

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

### **Anlagen der Begründung:**

#### **Anlage 1: Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse**

angefertigt durch:

PE Peter Endl (Dipl. Biol.)

Mörikestraße 11

70794 Filderstadt

#### **Anlage 2: Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Zauneidechse)**

angefertigt durch:

PE Peter Endl (Dipl. Biol.)

Mörikestraße 11

70794 Filderstadt