



Fachbereich Stadtplanung
Abt. Planung und Sanierung

06.05.2024

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Salier-Schulzentrum“, Planbereich 06.07, Gemarkung Waiblingen

**Frühzeitige Beteiligung nach
§ 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -
und nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung**

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Salier-Schulzentrum“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige bauliche Erweiterungen auf dem Schulgelände des Salier-Schulzentrums geschaffen werden.

Außerdem sollen die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne im Planbereich durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden, da die in den letzten Jahrzehnten vollzogenen baulichen Erweiterungen sich teils außerhalb der überbaubaren Flächen befinden. Ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche mit den überdachten Fahrradstellplätzen im Südwesten befindet sich sogar komplett außerhalb des Geltungsbereiches. Die benötigten Schulerweiterungen waren seinerzeit kurzfristig zur Verfügung zu stellen und wurden deshalb im Rahmen von Befreiungen genehmigt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salier-Schulzentrum“ ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden derzeit weitere benötigte Erweiterungen am Schulzentrum von der Abteilung Hochbau vorbereitet, siehe hierzu die Sitzungsvorlage PTB 019/2024.

Durch den Umbau im Bestand und einen Neubau am Schulzentrum, in dem auch eine gemeinsame Mensa für die Salier-Realschule und das Salier-Gymnasium realisierbar sind, wird der notwendige Raumbedarf gedeckt. Diese Maßnahme liegt innerhalb der bereits heute überbaubaren Flächen.

Um die notwendigen Umbauarbeiten im Bestand durchführen zu können, muss das Interimsgebäude im westlichen Teil des Plangebiets umgebaut und erweitert werden. Für die Errichtung einer Containeranlage mit 8 Klassenzimmern und Mensa auf dem Salier-Schulgelände wurde der Planungsbeschluss im November 2023 gefasst, siehe Sitzungsvorlage PTB 047/2023. Das Interimsgebäude befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, soll durch die

TÖB Beteiligung

Entwurfsunterlage zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.06. - 21.06.2024 -je einschließlich- Informationsveranstaltung am 13.06.2024

vorgesehene Bebauungsplanänderung jedoch künftig innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Eine Darstellung der bislang rechtskräftig festgesetzten überbaubaren Flächen im Plangebiet und der künftig vorgesehenen überbaubaren Flächen ist dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan zu entnehmen.

2. Übergeordnete Planung

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

3. Rechtszustand

Für das Plangebiet bestehen bisher die folgenden Bebauungspläne:

- „Korber Höhe Änderung Salier Gymnasium“, Planbereich 06.07/05, rechtskräftig seit 22.10.1971,
- „Korber Höhe Wohngebiet Fuchsgrube“, Planbereich 06.07/02, rechtskräftig seit 11.05.1970,
- „Korber Höhe Wohngebiet Hochhaus“, Planbereich 06.07/08, rechtskräftig seit 22.06.1972,
- „Korber Höhe Wohngebiet Hochhaus“, Änderung zwischen den Straßen „Im Sämann – Salierstraße – Korber Höhe und Ortsweg 294“, Planbereich 06.07/15, rechtskräftig seit 07.09.1978,
- „Korber Höhe - Änderung im Bereich Schulzentrum“, Planbereich 06.07/18, rechtskräftig seit 20.12.1990,
- „Korber Höhe Wohngebiet Schwalbenweg“, Planbereich 06.07/07, rechtskräftig seit 20.10.1971,
- „Korber Höhe Wohngebiet Taubenweg“, Planbereich 06.07/06, rechtskräftig seit 27.01.1972,
- Baugebietsplanüber die Art und das Maß der baulichen Nutzung, rechtskräftig seit 26.10.1963 und
- „Im Sämann Änderung Flst. 5133“, Planbereich 06.06/17, rechtskräftig seit 09.06.1970.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind die Bauflächen im Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzt.

Für den östlichen Teilbereich mit Gymnasium, Gemeinschaftsschule, Montessori-Kinderhaus und Realschule ist eine maximal zulässige viergeschossige Bebauung festgesetzt und für den westlichen Teilbereich mit den Sporthallen ist eine maximal zulässige dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf maximal 0,4 begrenzt. Die umliegenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne überlagern sich mit dem Bebauungsplan „Salier-Schulzentrum“ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche komplett und im Bereich der

Verkehrsflächen teilweise. Die Bebauungspläne werden in den Bereichen, in denen sie sich mit dem Bebauungsplan Salier-Schulzentrum überlagern, aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach den §§ 2-10 BauGB durchgeführt. Aufgrund dessen wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht zulässig, weil die festzusetzende Grundfläche 20.000 m² überschreitet.

Für das Gebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine Gemeinbedarfsfläche für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Spiel- und Sportstätten festsetzt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Baustruktur

Im Bestand gleicht das Schulzentrum einer weitläufigen Parkanlage mit lockerer Baustruktur und einem großen erhaltenswerten Baumbestand entlang der Fußwege. Die flächigen Schulgebäude sind harmonisch in das auf einer Anhöhe liegende Gelände eingepasst und ragen maximal dreigeschossig aus dem Hang heraus. Entlang der Gebietsränder verdichtet sich der Baumbestand zu einem dichten Grüngürtel, der das Schulgelände von der umliegenden Wohnbebauung visuell abschirmt. Nur im Nordosten - im Bereich des Hauptzugangs von der Salierstraße aus gesehen - treten der dortige Pausenhofbereich und das Schulgebäude der Gemeinschaftsschule visuell in Erscheinung.

Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im westlichen Teilbereich des Plangebiets auf bereits versiegelten Flächen der Sportplätze zwischen Kinderhaus und Sporthalle sowie im Bereich des ehemaligen Tennisplatzes geschaffen, der sich nördlich des derzeitigen Interimsgebäudes und im Westen der Sportplätze befindet. Eine Bebauung auf einer dieser Erweiterungsflächen würde der bisherigen städtebaulichen Intention einer lockeren und luftigen sowie parkähnlichen Baustruktur entsprechen. Zudem könnte der alte gewachsene Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben, da sich zwischen den Sportflächen nur wenige Bäume befinden. Außerdem könnten vor allem im Bereich des alten Tennisplatzes untergenutzte, teils brachgefallene Flächen einer neuen, intensiveren Nutzung zugeführt werden, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Flächen. Zusätzlich benötigte Stellplätze für Pkw und Fahrräder könnten im Bereich der bestehenden Stellplatzflächen am südlichen und nördlichen Gebietsrand zur Verfügung gestellt werden.

Für die Bebauung wird im Bebauungsplan eine maximal viergeschossige Flachdachbebauung mit Dachbegrünung festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die Bebauung über die Festsetzung von überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen, der festgesetzten Bebauungsdichte durch die Grundflächenzahl und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse definiert. Damit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt und ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt wird.

Der Bearbeitungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 10,79 ha groß.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen - im Norden über die Salierstraße, im Süden über den Nachtigallenweg und über die Straße „Im Sämann“, die von Nord über West bis Süd um das Gebiet herumführt. Die Zufahrten zu den Stellplätzen erfolgen im Nordosten über die Salierstraße, im Norden über die Straße „Im Sämann“ und im Süden ebenfalls über die Straße „Im Sämann“ sowie über den Nachtigallenweg. Die fußläufige Erschließung erfolgt in den Zufahrtsbereichen zum Schulgelände über separate Fußwege. Die im Südosten hinter den Pkw-Stellplätzen liegenden Fahrradstellplätze können ebenfalls über diese Fußwege erreicht werden.

Mögliche Abstellflächen für PKWs und Fahrräder werden im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Hauptzugang zum Schulgelände im Nordosten in der Salierstraße. Von der Stadtmitte Waiblingens erreicht man das Schulgelände mit dem Bus in insgesamt 10 Minuten.

4.3 Energiekonzept

Das Salier-Schulzentrum ist an das Fernwärmenetz der Heizzentrale Korber Höhe angeschlossen. Zur Energiegewinnung wird zudem die Nutzung solarer Energiequellen durch Photovoltaik auf den Dachflächen vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung kann über das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz in den angrenzenden Straßen angebunden werden.

4.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung ist beauftragt und wird vom Büro Planbar Güthler aus Ludwigsburg erstellt.

Mit Ergebnissen ist im Frühsommer zu rechnen. Bis zum Auslegungsbeschluss bzw. zur Veröffentlichung im Internet wird die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung eingearbeitet und ein Umweltbericht erstellt.

Waiblingen, 06.05.2024