

Gemeinde Walzbachtal  
Bebauungsplan "Schule Jöhlingen"

---

Begründung

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Jöhlingen und umfaßt die alte und neue Schule, das Feuerwehrgebäude, das Rathaus sowie Wohnbebauung nördlich der Friedhofstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

2 Bestehende Situation

2.1 Topographie

Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt. Innerhalb des Geländes verlaufen zwei Geländestufen in Ost-West-Richtung.

2.2 Bebauung

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Grund- und Hauptschule, Rathaus) bebaut. Im südlichen Teil an der Friedhofstraße befindet sich eine Wohnbebauung mit Nebengebäuden für Kleintierhaltung.

Außerhalb des Plangebietes grenzt allseits ebenfalls Mischbebauung an das Plangebiet an, innerhalb derer insbesondere im Süden eine Großgärtnerei erwähnenswert ist. Im Nordosten reicht an das Plangebiet der Kirchplatz mit der katholischen Kirche.

Rathaus, alte Schule und katholische Kirche sind als Kulturdenkmale geschützt.

2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist an die örtliche Hauptstraße (Jöhlinger Straße) über den Kirchplatz angeschlossen. Die Friedhofstraße und ferner der Speyerer Weg erschließen das Plangebiet von Osten und Westen.

## 2.4 Freiflächen

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden als Schulsportanlage und Pausenhof im Bereich der Schule und gärtnerischen Hausgarten im südöstlichen Teil genutzt.

## 3 Planung

### 3.1 Planungsursachen

Die Gemeinde Walzbachtal benötigt für die Schule und für den Vereinssport dringend eine Sporthalle in der Größe für ein Spielfeld 20 x 40 m, mit einer Zuschauertribüne für etwa 300 Besucher. An der Schule Jöhlingen kann kein befriedigender Sportunterricht erteilt werden, weil die im übrigen unzulänglichen Räume der Jahnhalle, einer Vereinsturnhalle, etwa 1,5 km entfernt sind. Außerdem steht für den Handballsport keine Halle zur Verfügung, so daß die Vereine aus Wössingen und Jöhlingen in Sporthallen der Gemeinden in der Umgebung trainieren und Wettkämpfe absolvieren müssen.

Nach den allgemein gültigen landesplanerischen und regionalen Planungsgrundsätzen ist eine enge räumliche Zuordnung von Schul- und Sportzentren anzustreben. Kurze Entfernungen vom Schulstandort zu den Sportanlagen sind Voraussetzung für einen geregelten Schulsportablauf.

### 3.2 Planungsalternativen

Entsprechend der vorgenannten Grundforderung (Nähe der Schule) wurden Standorte geprüft sowie deren erkennbaren Vor- und Nachteile abgewogen. Nicht nur der Bau einer Schule in der Mitte eines Dorfes, sondern auch der Bau einer Sporthalle dort wird Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben und kann angesichts der Gegebenheiten nur dann ausgeführt werden, wenn man die Probleme erkennt und als tragbar erachtet. Um die Belastung möglichst geringzuhalten, hat sich die Gemeinde sehr intensiv um alternative Lösungen bemüht. Aus den bisherigen Beratungen im Gemeinderat geht hervor, welche Schwierigkeiten bestehen, geeignetes Gelände für eine Sporthalle zu finden. Der Standort der Schule ist durch frühere Entscheidungen des Gemeinderats und erst Recht durch den Bau der Schule unverrückbar festgelegt.

## a) Gelände an der Schule Jöhlingen

Das ursprünglich für den Bau der Schule verwendete Gelände war sehr knapp; die Gemeinde Jöhlingen bzw. Walzbachtal hat sich nach dem Bau der Schule um den Erwerb weiterer Flächen gekümmert. 3 Wohnhäuser sind zu Gunsten des Schulhofes abgebrochen worden. Das derzeit im Schulhof noch stehende Feuerwehrhaus wird an anderer Stelle neu gebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft ist das Wohnhaus Flst. Nr. 418 erworben worden. Weiter sind die Häuser auf Flst.Nr. 422 und 428 gekauft und abgebrochen worden. Das Grundstück Flst.Nr. 426/2 wurde 1977 erworben und das auf dem im Februar 1982 erworbenen Grundstück Flst.Nr. 426 stehende Wohnhaus kann im Rahmen des Bebauungsplans verwertet werden. Ersatzwohnraum wurde in vielen Fällen beschafft.

Das zwischen dem Schulgelände und der Friedhofstraße liegende nicht bebaute Gelände weist einen erheblichen Höhenunterschied auf.

## b) Jenseits der Bahnlinie, Gewann "Gageneck"

Von der Schule führen Straßen in einer Entfernung von 400 m bis zur Bahnlinie Karlsruhe - Bretten, die dort die Grenze für die bisherige Bebauung darstellt. Jenseits der Bahn bestehen keinerlei Gebäude und keine Planungsabsichten. Wollte man dort eine Sporthalle bauen, müsste die Eisenbahn mit einer Brücke, zumindest für die Fußgänger überquert werden. Es wäre der Bau in einem bislang landschaftlich unberührten Gelände notwendig geworden, für das entweder mit sehr großem Landverlust zusätzliche Erschließungsstraßen hätten gebaut werden müssen oder aber das auch jetzt belastete Gebiet um die Friedhofstraße hätte als Durchfahrt und Zufahrt in Anspruch genommen werden müssen. Enorme Kosten für die Erschließung, ein großer Landverbrauch, die erhebliche Entfernung zur Schule und der Einbruch in eine bislang unberührte Landschaft, mehr oder weniger die Entstehung einer Splittersiedlung, waren in der Summe die Gründe, die zur Aufgabe dieser Planungen geführt haben.

## c) Jenseits der L 559, Gärten unterhalb der Freiheitstraße

Diese Alternative hätte es notwendig gemacht, daß die Schüler der Grund- und Hauptschule einen etwa 300 m langen Fußweg zurücklegen und dabei aber auch die Landesstraße L 559 hätten überqueren müssen. Die zwischen der historischen Bebauung entlang der Landesstraße und der neueren Bebauung entlang der Freiheitstraße liegende Freifläche

hätte durch Kauf und Abbruch des Hauses auf Flst.Nr. 364 erschlossen werden müssen. Dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz. Auch wäre die Einfahrt von der Landesstraße mit gewissen Gefahren verbunden gewesen. Die dortigen Nachbarn haben sich nach den ersten Überlegungen der Gemeinde deutlich gegen die Inanspruchnahme der Gärten ausgesprochen und bei einem Behördentermin im Dezember 1981 war klar geworden, daß es sich im Grunde nur um eine Verlagerung der am Schulstandort (jetzige Planung) gegebenen Beschwerden an einen anderen Platz handeln würde. Bei gleichen Gegenströmungen kann nicht derjenige bevorteilt werden, der am stärksten gegen eine Planung einwendet. Bei gerechter Abwägung muß derjenige belastet werden, der nach allen Umständen am schwächsten betroffen ist; bei gleicher Belastung z.B. der Nachbarn muß die Alternative gewählt werden, die für die Allgemeinheit die bessere ist.

#### d) Sonstige Alternativen

Der Bau einer kleineren Sporthalle, nur nutzbar für den Schulsport, ist nicht vertretbar. Entsprechend den Zielen der Regional- und Landesplanung muß dem Bau weniger und größerer Sportstätten der Vorzug gegeben werden vor dem Bau mehrerer kleiner Anlagen.

Weitere freie Flächen, die als Standort für eine auch der Schule dienende Sporthalle in Betracht kommen, sind nicht zu erkennen.

### 3.3 Planungsabsichten

Entsprechend der vorgenannten Grundforderung wurde der Standort bei der Schule gewählt. Mit dem Standort bei der Schule sind auch unterschiedliche öffentliche und auch private Interessen berührt, die bei der geplanten Standortfestsetzung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.

Diese Gegebenheiten lassen es sinnvoll erscheinen, die geplante Sporthalle in den Bereich der derzeit kleingärtnerisch genutzten Freifläche zu konzipieren.

Eine solche Planung wird voraussichtlich jedoch private Belange berühren, die mit der Nutzung der Gartenfläche zusammenhängen. Weiterhin wird die Nachbarschaft von Sporthalle und Wohngebäuden von der möglichen Lärmbelastung und der gestalterischen Beeinträchtigung her kritisch betrachtet werden.

Unter Beachtung dieser Interessenlage wird eine Konzeption erarbeitet, die die Sachzwänge der öffentlichen Belange soweit als notwendig berücksichtigt und in der Detailausformung auch die privaten Aspekte

ausreichend ins planerische Kalkül einbezieht:

- Städtebauliche Einbindung

Die Halle wird so in den Hang eingebaut, daß ihre Firsthöhe erheblich unterhalb der Firsthöhe der angrenzenden und benachbarten Wohngebäude liegt. Die Entfernung von der Wohnbebauung beträgt allseits mindestens 15 m. Die Zwischenzonen sollen dicht bepflanzt werden. Vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben.

- Lärmbelästigung

Während des täglichen Schulbetriebes werden kaum wahrnehmbare zusätzliche Lärmbelästigungen durch die Sporthalle auftreten. Um auch in den Nachmittags- und Abendstunden die Lärmbelästigung zu minimieren, wurden Parkplätze und Zugänge auf der dem Wohnen abgewandten Seite vorgesehen. Hiermit ist auch dem Schutz der Wohnruhe in den angrenzenden Mischgebieten ausreichend Rechnung getragen.

Eine weitere Voraussetzung für den Bau der Sporthalle ist der Abbruch des Feuerwehrgerätehauses, das derzeit an anderer Stelle neu gebaut wird.

Darüberhinaus sind auch an der Friedhofstraße Wohn- und Nebengebäude (Eigentum der Gemeinde) zum Abbruch vorgesehen, die einer städtebaulichen Verbesserung der nördlichen Seite der Friedhofstraße im Wege stehen. Vorgesehen ist in diesem Bereich die konsequente Weiterführung der im Ansatz vorhandenen Doppelhausbebauung sowie die Ordnung der Garagen- und Nebengebäude in einer zweiten Bauzeile.

### 3.4 Planungszwänge

#### a) Geländebedarf der Schule

Derzeit besuchen etwa 400 Schüler die Grund- und Hauptschule Jöhlingen. Die für die Schule ohne Sportanlagen zur Verfügung stehende Fläche, auch für den Pausenhof der Schüler, sollte mindestens 20 qm pro Schüler betragen, also nicht unter 80 ar. Der jetzt vorhandene Pausenhof kann deshalb nicht verkleinert werden, weil dieser schon jetzt an der unteren Grenze des Richtwertes liegt.

b) Belange des Denkmalschutzes

Sowohl das Rathaus als auch die alte Schule stehen als Kulturdenkmal unter dem besonderen gesetzlichen Schutz. Neubauten haben sich der vorhandenen Bausubstanz unterzuordnen. Der vom Innenministerium genehmigte Regionalplan verlangt, daß Kulturdenkmale als Gestaltungselement und als Identifikationsmerkmal für die Bevölkerung erhalten bleiben. Sie sollen gepflegt, durch rücksichtsvolle Planung zur Wirkung gebracht und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art geschützt werden. Neubauten müssen unter Beachtung der schon vorhandenen Bausubstanz eingegliedert werden.

Dies verlangt, daß ein gehöriger Abstand von den Baudenkmalen eingehalten wird. Auch diesem Belang ist durch den vorgesehenen Standort im Hang unterhalb der Friedhofstraße Rechnung getragen.

c) Sportstätten für Schule und Bevölkerung

Dem Erfordernis, Sportstätten der gesamten Bevölkerung, insbesondere dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung zu stellen, muß durch die Planung Rechnung getragen werden. Die enge räumliche Zuordnung von Schul- und Sportzentren ist anzustreben.

Der Bau einer Sporthalle bei der Schule Jöhlingen wird den Bau weiterer Sporthallen durch die Gemeinde nicht notwendig machen. Die Errichtung weniger und größerer Sportstätten soll aus volkswirtschaftlichen Gründen dem Bau mehrerer kleiner Anlagen vorgezogen werden.

3.5 Ergebnis der bisherigen Abwägung der Belange

Es wäre zweifellos erstrebenswert gewesen, einen von der Wohnbebauung weiter entfernt gelegenen Standort zu finden. Andererseits ist nicht zu verkennen, daß auch bedeutsame Faktoren für den gewählten Standort sprechen, insbesondere die räumliche Verbindung zur vorhandenen Schulanlage, die eine abgestimmte Nutzung aller vorhandenen und neu zu schaffenden Gebäude ermöglicht. Alles in allem scheint die Planung ein vertretbarer Kompromiß, der die Interessen der Nachbarschaft nicht unverhältnismäßig zurücksetzt und deshalb die rechtlichen Grenzen planerischer Gestaltungsfreiheit nicht überschreitet. Daß die Gemeinde Walzbachtal einen Bedarf für den Bau einer für Schule und allen

Teilen der Bevölkerung genehmen Sporthalle angenommen hat, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Gemeinde hat insofern einen kommunalpolitischen Spielraum, der im vorliegenden Fall nicht überschritten ist. Die Standortswahl ist nach den gesamten Umständen vertretbar.

### 3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßensystem. Die Hauptzufahrt wird von der Jöhlinger Straße über den Kirchplatz abgewickelt, wobei der Pausenhof der Schule mit Doppelfunktion in der unterrichtsfreien Zeit als Parkplatz zur Verfügung steht. Von den dort einzurichtenden ca. 42 Parkplätzen geht eine unzumutbare Belästigung gegenüber Anwohnern nicht aus, weil der Parkplatz abgeschirmt wird durch den Eingang der Sporthalle, den bestehenden großen Höhenunterschied, die vor Jahren erstellte neue Schule sowie dem alten Schulhaus und dem Rathaus. Eine Ausfahrt von diesem Parkplatz auf die Verbindung zur Friedhofstraße ist nicht vorgesehen. Diese vorhandene Straße soll ohne Trennung der Verkehrsarten verkehrsberuhigt ausgebaut werden (Pflasterbelag). Von dort aus werden 6 Parkplätze erschlossen, die unmittelbar an der Halle gebaut werden können. Weitere 12 Parkplätze sind entlang der Friedhofstraße, gegenüber dem Eingang und den bisherigen Kundenparkplätzen der benachbarten Großgärtnerei, geplant. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 10619/2 sind bereits 3 Parkplätze baurechtlich für die Gemeinde Walzbachtal genehmigt worden und auf dem weiter benachbarten Grundstück Flst.Nr. 9516/1 sind ebenfalls 10 Parkplätze möglich und nutzbar.

Für 50 qm Hallensportfläche muß ein Parkplatz für Sportler einkalkuliert werden, also bei fast 1000 qm Hallenfläche somit 20 Parkplätze. Für 330 Zuschauer sollten pro 15 Zuschauer ein Parkplatz bereitgestellt werden, also nochmals 22 Parkplätze, insgesamt 42. Dieser Bedarf kann voll und ganz im Schulhof befriedigt werden. Durch die Doppelnutzung des Schulhofes können den Lehrern nur andere in unmittelbarer Nähe der Schule liegende Plätze angeboten werden. Dies ist zumutbar auch gegenüber der Nachbarschaft, deren Kunden oder Beschäftigte sicherlich das Parkplatzangebot auch in Anspruch nehmen werden. Desweiteren stehen an der Jöhlinger Straße zahlreiche öffentliche Parkplätze zur Verfügung, so daß der für den normalen Betrieb erforder-

derliche Bedarf an Stellplätzen befriedigt wird.

#### 4 Übergeordnete Planungen

In den bestehenden Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Walzbachtal wird das Plangebiet entsprechend eingetragen.

Es ist allerdings notwendig, diesen Bebauungsplan vor der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes aufzustellen, da der Sporthallenbau für den Schulbetrieb und die Vereine zunehmend dringender benötigt wird. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt, da sich die vorgesehenen Planungen in die Art der bestehenden Baugebiete einfügen und auch nach den übergeordneten Planungen keine Änderungen dieser Strukturen beabsichtigt oder notwendig sind.

#### 5 Versorgung und Erschließung

Das Plangebiet ist mit Kanal, Wasser und Strom voll versorgt. Für die Sporthalle wird voraussichtlich eine Trafostation zusätzlich notwendig, deren Platz im Einvernehmen zwischen Badenwerk und Gemeinde festgelegt wird. Eine gemeinsame Heizanlage mit der alten Schule wird angestrebt.

#### 6 Planverwirklichung

Die Ziele der Planung sind nur durch eine Neuordnung der Grundstücke erreichbar. Hierzu ist ein entsprechendes Verfahren notwendig. Der Bau der Turnhalle ist für die Jahre 1983/84 vorgesehen. Die notwendigen Mittel werden in dem Haushaltsplan der Gemeinde bereitgestellt.

...

7 Statistik und Kosten

<u>Größe des Plangebietes</u>	<u>1.5513 ha</u>	
vorhandene Flächen für den Gemeinbedarf	0.9066 ha	davon Sportfläche 0.2019 ha
geplante weitere Flächen für den Gemeinbedarf	0.1555 ha	
Mischgebietsflächen künftig	0.4287 ha	
Verkehrsflächen künftig	0.0605 ha	
	<u>1.5513 ha</u>	

Die Sporthalle wird ca. 4 Millionen DM kosten. Die Maßnahmen für den Verkehr einschließlich Parkplätzen werden zusätzlich 250.000,-- DM erfordern.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Walzbachtal hat in den vergangenen Jahren im Bereich des Bebauungsplans mehrere Grundstücke erworben. Dies betrifft sowohl baulich genutzte als auch ungenutzte Grundstücke. Zum Teil sind die Gebäude abgebrochen worden.

Das Eigentum im Plangebiet teilt sich auf wie folgt:

Gemeinde Walzbachtal, Straßenflächen		605 qm
Gemeinde Walzbachtal, Schulgrundstück, teilweise auch Rathaus, Sporthalle, Wohnhaus		9066 qm
Gemeinde Walzbachtal, für Tauschzwecke verwertbar		2258 qm
Private Eigentümer	4.18 ar + 5.31 ar + 26.35 ar	= 3584 qm
Summe		<u>15513 qm</u>

Soweit der Grunderwerb für den öffentlichen Bedarf (Sporthalle) notwendig wird, kann dieser durch Kauf oder Tausch, aber auch im Wege der Baulandumlegung erfolgen. Jeder Grundstückseigentümer kann durch die erheblichen Einwurfsflächen der Gemeinde voll und ganz durch Zuteilung von Gelände unmittelbar angrenzend an die Wohnhäuser ent-

...

schädigt werden, falls dieser Wunsch besteht. Ansonsten würde in Geld entschädigt. Im übrigen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine im öffentlichen Interesse gebotene bessere bauliche Ausnutzbarkeit des Geländes mitten im Dorf, so daß weniger Gelände für Neubaugebiete bereitgestellt werden muß.

Walzbachtal, den 27. Mai 1982



Heckmann  
Bürgermeister