

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
3	VERFAHRENSWAHL / VERFAHRENSABLAUF	5
3.1	Bestehende Rechte	5
3.2	Verfahrenswahl	7
3.3	Verfahrensablauf	7
4	DENKMALSCHUTZ	7
4.1	Historische Ortsanalyse	7
4.2	Archäologisches Schutzgut	8
4.2.1	Erhaltenswerte Gebäude	9
4.2.2	Erhaltenswerte Grün- und Freiflächen	10
4.3	Erhaltenswerte Objekte	10
5	KONZEPTION DER PLANUNG	11
5.1	Städtebau	11
5.2	Nutzungskonzept	11
5.3	Erschließung / Parkierung	11
5.4	Grün- und Freiflächen	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster	13
6.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	13
6.5	Private Verkehrsfläche / Bereiche ohne Zu- und Abfahrt	14
6.6	Private Grünflächen	14
6.7	Baumerhalt	14
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.9	Geh- und Fahrrecht	15
7	UMWELTBERICHT	15
8	KOSTEN	16
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Stadt Heitersheim verfügt mit dem Malteserschloss über eines der schönsten Schlösser in der Region. Neben den baulichen Anlagen inklusive der Schlosskirche prägen auch die Grün- und Freiflächen wie der barocke Garten im Innenhof der Vorburg sowie der großzügige Schlossgarten das Bild des Malteserschlosses.

Seit 1893 befindet sich das Schloss im Besitz des Ordens der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul. Der Orden geht auf eine Schwesterngemeinschaft in Straßburg zurück, die sich seit ihrer Gründung im Jahr 1734 dem geistigen und sozialen Wirken ihres Namenspatrons verschrieben hat. Auch heute noch sind die Schwestern vor allem in der Alten- und Krankenpflege tätig. Mit der Caritas Freiburg Stadt e. V. nutzt eine ebenfalls sozial tätige Einrichtung insgesamt drei Gebäudeteile des Malteserschlosses. Sie hat hier eine Werkstatt für Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen untergebracht. Das sogenannte Lebenshaus wiederum ist an den Verein Ökumenisch-solidarische Gemeinschaft Lebenshaus e. V. zur Nutzung überlassen und dient Menschen, die in schwierigen Lebenslagen sind, für eine begrenzte Zeit dem gemeinsamen Wohnen. In einem weiteren Gebäudeteil ist das „Johanniter-Maltesermuseum“ untergebracht. Dieses informiert über die Geschichte des Schlosses sowie des Johanniter- und Malteserordens.

Der Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul hat allerdings bereits im Jahr 2013 aufgrund von Veränderungen in der Ordensstruktur und enger werdenden finanziellen Spielräumen beschlossen, das Malteserschloss komplett zu räumen und zu veräußern, um sich auf das Mutterhaus in Freiburg konzentrieren zu können. Es bedarf demzufolge einer entsprechenden Folgenutzung für das Malteserschloss.

Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt des bedeutenden Kulturdenkmals „Malteserschloss“ im Kontext mit dem Gesamtensemble des angrenzenden Römerparks unter Berücksichtigung möglicher archäologischer Befunde.
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Nachnutzung des Malteserschlosses durch einen Nutzer bzw. eine Nutzerin im Sinne der Ordensgemeinschaft.
- Erhalt und Pflege der Anlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
- Integration der erhaltenswerten Grün- und Freiflächen in das Gesamtkonzept.
- Sicherung des „Johanniter-Maltesermuseums“ in den bisherigen Räumlichkeiten.
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit der Innenhöfe, des Schlossgartens sowie des Kräutergartens.

Eine potenzielle Folgenutzung für das Malteserschloss ist die Unterbringung einer internationalen Privatschule, die sowohl die vorhandenen Gebäude als auch die umliegenden Freiflächen in die Gesamtkonzeption mit einbeziehen würde. Eine entsprechende Anfrage liegt der Stadt Heitersheim bereits vor.

Bislang gibt es allerdings keine planungsrechtliche Grundlage für eine Folgenutzung. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan „Malteserschloss“ im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt und umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1. Es hat eine Größe von rd. 4,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten von der Johanniterstraße
- im Nordwesten von der Staufener Straße,
- im Norden von einer Stichstraße der Staufener Straße zu dem nördlich daran angrenzenden Weingut,
- im Osten durch einen befestigten Fußweg, der den Schlossgarten vom Römerpark trennt.

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Malteserschloss inkl. Schlossgarten und wird somit durch die baulichen Anlagen, aber auch durch die großzügigen Freiflächen geprägt.



Ungefähre Lage des Plangebiets im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: © 2019 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de | Stand 30.07.2019)

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für die Stadt Heitersheim sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich.

Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Der bauliche geprägte Teil des Malteserschlosses ist in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt. Der

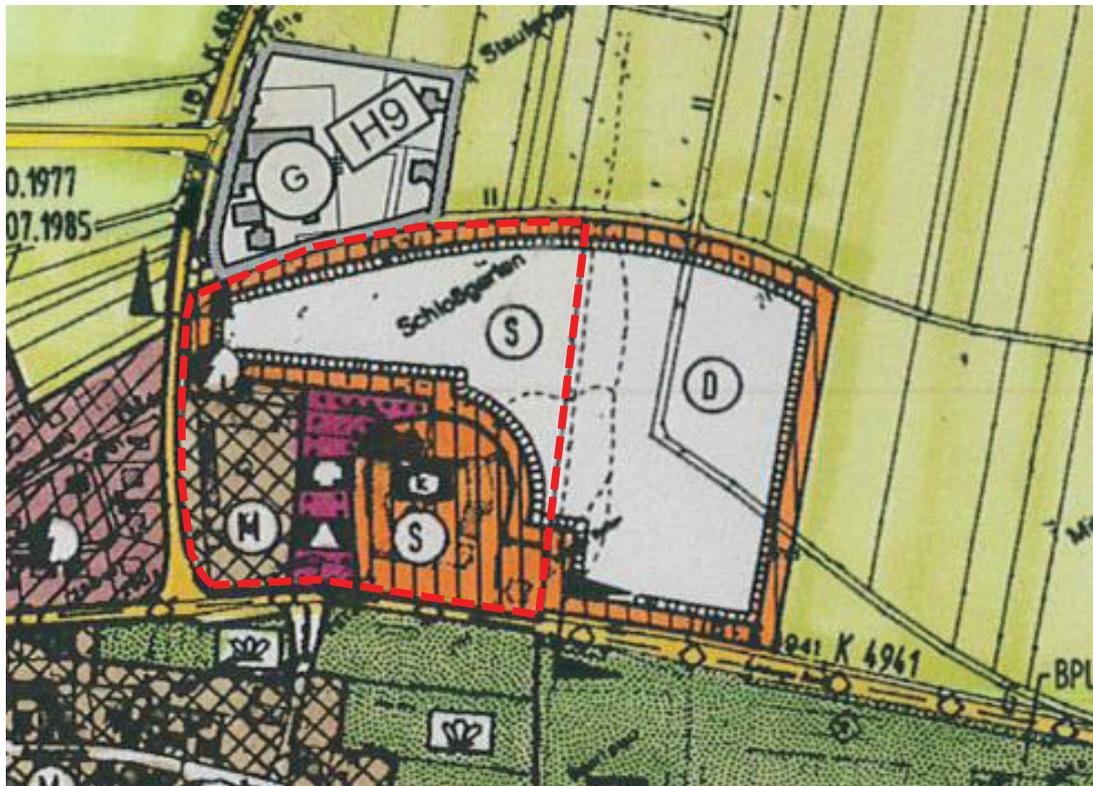
Schlossgarten wiederum ist nicht weiter spezifiziert und unterliegt somit keiner regionalplanerischen Restriktion. Der Regionale Grünzug beispielsweise befindet sich noch östlich des Römerparks, sodass es auch diesbezüglich zu keinen planerischen Einschränkungen kommt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit ungefährender Markierung des Plangebiets, ohne Maßstab
(Quelle: © 2016 Regionalverband Südlicher Oberrhein, www.rvso.de/de/regionalplanung/Regionalplan.de | Stand 08.12.2016)

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heimersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt für das Plangebiet drei unterschiedliche Nutzungen dar. Der westliche Teilbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich daran anschließend befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Verwaltungsgebäude und Schule. Der östliche Teilbereich wiederum ist eine Sonderbaufläche in die ein Kindergarten integriert ist. Der Schlossgarten ist Bestandteil der geplanten Sonderbaufläche „Römische Ausgrabungen“.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit ungefährender Markierung des Plangebiets, ohne Maßstab
(Quelle: © 1997 Stadt Heimersheim | Stand 10.1997)

Damit können die Festsetzungen des Bebauungsplans als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Das Entwicklungsgebot verlangt keine präzise Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, sondern lässt Gestaltungsspielräume der verbindlichen Bauleitplanung zu. Die im Bebauungsplan vorgesehene Internatsschule ist mischgebietsverträglich und kommt den im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Schule, Kindergarten) jedenfalls sehr nahe. Für den Bereich des Schlossgartens sind hochbauliche Anlage nicht zulässig, sodass erforderlichenfalls Ausgrabungen römischer Bodendenkmäler weiterhin möglich bleiben; auch die Zugänglichkeit des Römerparks wird durch den Bebauungsplan gesichert.

3 VERFAHRENSWAHL / VERFAHRENSABLAUF

3.1 Bestehende Rechte

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malteserschloss“ (Flst.-Nr. 1) ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Bereich Malteserschloss“. Das Sanierungsgebiet ist aufgestellt worden, da im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowohl beim Malteserschloss als auch in dessen unmittelbarem Umfeld städtebauliche und strukturelle Defizite identifiziert wurden.

Das Sanierungsgebiet dient demzufolge:

- der Aktivierung von Flächenpotentialen und Sicherung der historischen Bausubstanz,
- der Verbesserung der verkehrlichen Situation und Schaffung von Parkraum,

3.2 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan „Malteserschloss“ wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

3.3 Verfahrensablauf

__.:__.____
Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Malteserschloss“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Malteserschloss“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

__.:__.____ bis
__.:__.____
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben
vom __.:__.____
mit Frist bis
__.:__.____
Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

__.:__.____
Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Malteserschloss“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

__.:__.____ bis
__.:__.____
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom __.:__.____
mit Frist bis
__.:__.____
Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

__.:__.____
Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Malteserschloss“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

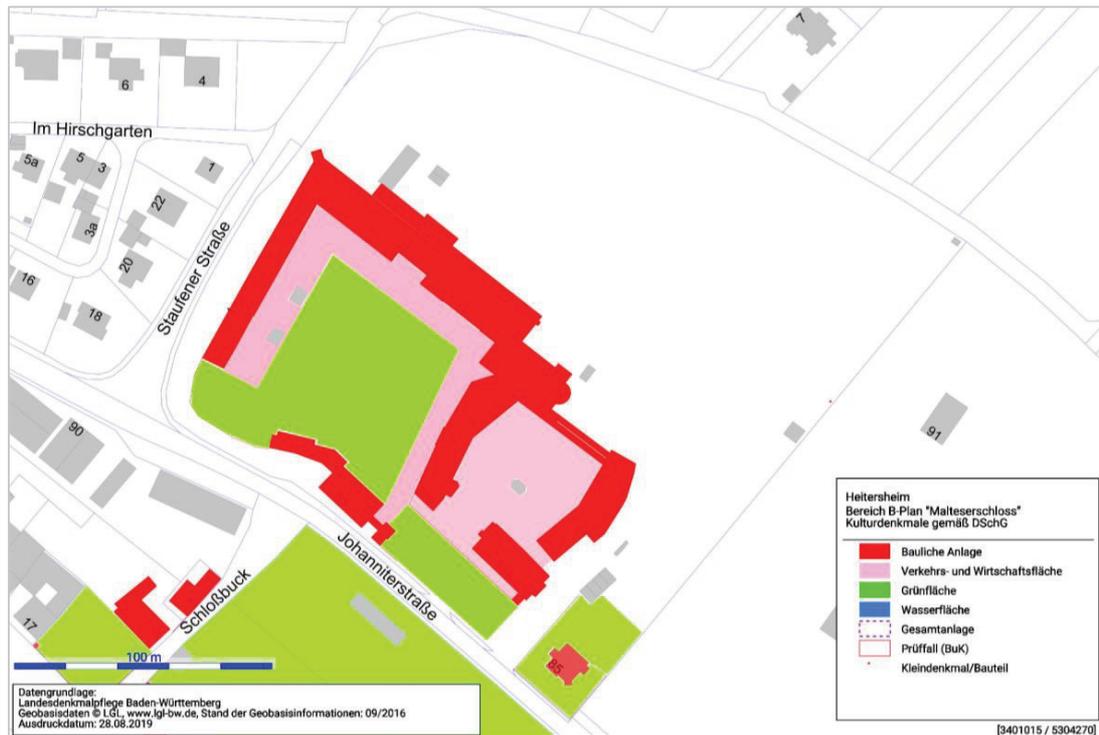
4 DENKMALSCHUTZ

4.1 Historische Ortsanalyse

Die gesamte Schlossanlage steht gemäß § 12 DSchG als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung unter Denkmalschutz. Dem Erhalt des einmaligen Gebäudeensembles mit seinen Freiräumen wird demnach ein besonderer Stellenwert beigemessen. Bauliche Veränderungen und Eingriffe in die erhaltenswerten Grün- und Freiflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und können nur im Einvernehmen und in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege stattfinden.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg ist mit Unterstützung durch das Büro streberwerk.Architekten aus Stuttgart im Jahr 2017 eine historische Ortsanalyse für das Malteserschloss durchgeführt worden. Die nachfolgenden Ausführungen sind weitestgehend dieser Analyse entnommen worden. Ergänzt

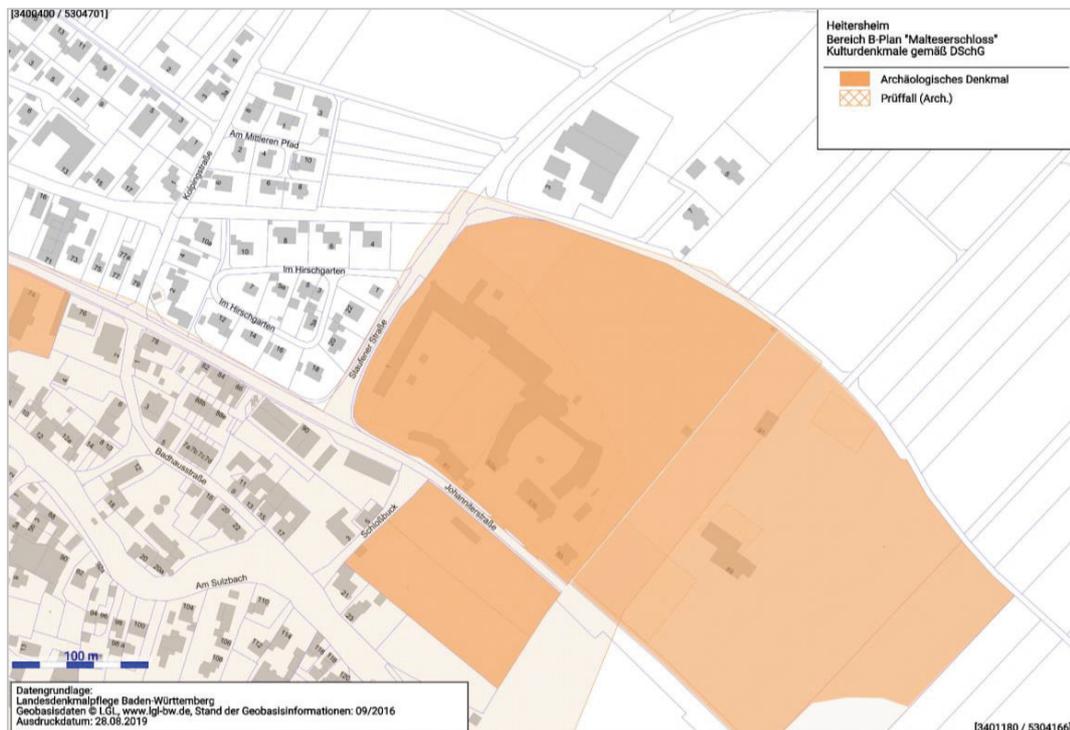
worden sind die Ausführungen – u. a. in Form der beiden nachfolgenden Abbildungen – durch Informationen, die das Landesamt für Denkmalpflege aktuell zur Verfügung gestellt hat. Es handelt sich dabei um die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Inhalte.



Darstellung der Kulturdenkmale gem. DSchG, ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg | @ LGL | Ausdrucksdatum 28.08.2019)

4.2 Archäologisches Schutzgut

Der Planungsbereich befindet sich im Bereich hochwertiger archäologischer Flächen und beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart als archäologisches Denkmal eingetragen. Sowohl das Areal der beiden Burgkomplexe als auch der komplette Schlossgarten sowie die Freifläche im Südosten und das Gebiet der Wohnhäuser Am Schloßbuck 1 und 3 und des Malteserbades gehören dazu. Im Bereich dieser Flächen ist mit hochwertigen archäologischen Funden und damit der Notwendigkeit von Sondagen, evtl. Grabungen zu Lasten der Investoren und baubegleitenden Maßnahmen zu rechnen.



Darstellung des archäologischen Denkmals gem. DSchG, ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg | @ LGL | Ausdruckdatum 28.08.2019)

4.2.1 Erhaltenswerte Gebäude

Zu den erhaltenswerten Gebäuden zählen alle dem Malteserschloss zugehörigen Gebäudeteile. Hierzu gehören die Häuser:

- Bethania § 12 DSchG
- Gabriel (Dienerhaus) § 12 DSchG
- Lampert, § 12 DSchG
- Lazarus (Kanzlei) § 12 DSchG
- Lebenshaus § 12 DSchG
- St. Ludwig § 12 DSchG
- Marien § 12 DSchG
- Raphael § 12 DSchG
- Stehwagen § 12 DSchG
- St. Wendel § 12 DSchG

Ebenfalls unter Denkmalschutz stehen:

- die Kirche § 12 DSchG
- der Laubengang § 12 DSchG
- die Scheune § 12 DSchG
- die Villa Louise (inkl. Garten und Einfriedung) § 2 DSchG
- Wegkreuz § 2 DSchG
- der Scheunen-Anbau erhaltenswertes Objekt
- die ehemalige Klostermauer erhaltenswertes Objekt

Die aktuell als Zufahrt und Parkraum genutzten Flächen rund um das Malteserschloss gehörten ehemals zu den Befestigungsanlagen des Schlosses. Ihre derzeitige Gestaltung entspricht nicht der historischen Nutzung und Anmutung. Als historisch und sozialgeschichtlich wichtige Bereiche sind sie dennoch hervorzuheben.

Die Sachgesamtheit des ehemaligen Malteserschlosses, bestehend aus Kernburg, Vorburg sowie der südlich dem Schloss vorgelagerten Geländeterrassierung ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, vor allem bau- orts- und regionalgeschichtlichen Gründen sowie aus künstlerischen Gründen; die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

4.2.2 Erhaltenswerte Grün- und Freiflächen

Zu den erhaltenswerten Grün- und Freiflächen zählt zum einen der großzügige Schlossgarten am nördlichen Rand der Gesamtanlage. Dieser präsentiert sich momentan hauptsächlich mit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Der nordwestliche Teil besteht aus Äckern sowie einer als Pferdekoppel o. ä. genutzten Fläche. Mittig durchläuft ihn ein befestigter Weg, der zum Haus St. Ludwig und zur Kirche des Malteserschlosses führt. Im nordöstlichen Teil befindet sich der Klostergarten. Dieser wurde bislang von den Ordensschwwestern als Nutz- und Lehrgarten betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung als Wirtschaftsfläche des Klosters wird somit fortgeführt.

Im Osten wird die Gesamtanlage durch einen befestigten Fußweg begrenzt. In einer Achse zur Apsis der Kirche zieht sich ein schmalrechteckiger Friedhof bis zu diesem befestigten Weg. Innerhalb des Areals befinden sich Reste der ehemaligen Schlossmauer.

Von besonderem Wert sind die beiden vollständig umschlossenen Höfe von Vor- und Kernburg. Die Freifläche der Vorburg wird partiell von historischem Baumbestand geprägt, der Rest ist als glatte Rasenfläche gestaltet oder mit Buchsrabatten und kegelförmig geschnittenen Bäumen zum Ziergarten ausgebaut. Die Hoffläche der Kernburg wiederum entspricht in ihrer aktuellen Gestaltung nicht der historischen Anmutung. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung als allseitig umschlossene, ehemals wichtige Wirtschafts- und Gartenfläche ist sie dennoch herauszuheben. Darüber hinaus befindet sich in dem Hof ein sehr markanter, großkroniger Laubbaum, der als erhaltenswert einzustufen ist.

Der Kräutergarten befindet sich östlich des Hauses Lazarus und wird von einer hohen Mauer eingefasst. Ursprünglich verlief die Mauer geschlossen entlang der ganzen Straßenfront, ist heute aber für die Busvorfahrt unterbrochen. Das Niveau des Gartens liegt deutlich höher als das der Straße. Der Garten ist heute als Kräutergarten mit Beeten gestaltet.

4.3 Erhaltenswerte Objekte

Die äußere Schlossmauer ist heute noch in Teilen erhalten. Während sie wahrscheinlich einmal das gesamte Schlossareal umfasst hat, verbindet sie heute im Westen das Haus Stehwagen mit dem Lebenshaus und grenzt das Areal im Osten zur Grünfläche der Villen urbana und artis hin ab. Bei letzterem vollzieht sie eine Kurve in Richtung Westen und endet kurz vor der Apsis der Kirche. Dort präsentiert sie sich als Steinbau mit Sockel und eingesetztem Holzzaun zwischen Zinnenförmigen Erhebungen. Ein weiterer Rest verläuft zwischen Haus Lazarus und Haus Bethania und zeigt ein aufgemaltes Wappen. An den Resten der ehemaligen Schlossmauer ist ihr damaliger Verlauf zu erahnen. Sie sind als Repräsentanten der historischen Befestigung des Schlosses erhaltenswert.

5 KONZEPTION DER PLANUNG

5.1 Städtebau

Aufgrund seiner Bedeutung für die Stadt Heimersheim hat es oberste Priorität, das Malteserschloss in seiner heutigen Struktur zu schützen. Hierzu zählen neben den verschiedenen Gebäudeteilen auch die unterschiedlichen Grün- und Freiflächen.

Die der Anfrage zur Errichtung einer internationalen Privatschule vorliegende Konzeption würde dieser Anforderung Rechnung tragen. Alle Gebäudeteile würden erhalten und denkmalgerecht umgenutzt. Lediglich im Bereich der Scheune sowie dem zugehörigen Umbau stehen Überlegungen einer baulichen Anpassung im Raum. In diesem Bereich soll der Küchentrakt für die Mensa untergebracht werden, was nur schwer mit der heutigen baulichen Situation in Einklang zu bringen ist. Es bedarf jedoch zunächst einer entsprechenden Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Eine mögliche bauliche Ergänzung wiederum wäre nördlich der Villa Louise denkbar. Auch hier bedarf es jedoch zunächst entsprechender Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden. Weitere bauliche Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Der bislang als Grün- und Freifläche genutzte Teil des Plangebiets wird demzufolge weiterhin als solche in Erscheinung treten. Doch auch bei dem Sondergebiet und den als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung private Erschließungsfläche ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um keine vollversiegelte Flächen handelt, sondern auch hier Freiflächen und Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke) vorhanden sind.

5.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht vor, innerhalb der denkmalgeschützten Gebäude alle für den Betrieb der internationalen Privatschule notwendigen Einrichtungen unterzubringen. Hierzu gehören die Klassenräume, die sonstigen Lehrräume und die weiteren, unmittelbar zum Schulbetrieb gehörenden Räumlichkeiten wie Mensa, Bibliothek, Auditorium und Musikraum. Neben dem eigentlichen Schulbetrieb sollen in den Gebäuden außerdem die Lehrerwohnungen und die Zimmer für rd. 300 Schülerinnen und Schüler sowie die zugehörigen Sanitäranlagen und Nebenräume untergebracht werden. Die Umnutzung des Malteserschlosses soll dabei in zwei Abschnitten erfolgen. Es ist zunächst geplant die Häuser Bethanien, Gabriel, Marien, Raphael, Lampert, Lazarus und Stewagen sowie St. Wendel und die Scheune sowie einen neu zu errichtenden Küchentrakt hinter der Scheune für den Schulbetrieb sowie die Unterbringung von rd. 200 Schülerinnen und Schülern zu nutzen. Nach dem erfolgten Umzug der Ordensschwester in das Freiburger Mutterhaus werden dann auch die restlichen Gebäudeteile dem Schulbetrieb sowie der Unterbringung von Schülerinnen und Schülern und Lehrerinnen und Lehrern zugeführt.

In einem Teil des Untergeschosses vom Haus Lazarus sowie dem östlich gelegenen Gebäudeteil wiederum soll das „Johanniter-Maltesermuseum“ gesichert werden. Hier sind keine funktionalen Veränderungen geplant.

Aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz, sind alle notwendigen Sanierungs- und ggf. Umbaumaßnahmen nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Regierungspräsidium (Höhere Denkmalbehörde) durchzuführen.

5.3 Erschließung / Parkierung

Bei der Erschließungskonzeption ist zwischen der fußläufigen Zugänglichkeit der Anlage und der Erschließung für den motorisierten Verkehr zu unterscheiden.

Die Haupteinschließung für Fußgänger wird wie bislang auch durch das als Haupteingang dienende Torhaus von der Johanniterstraße aus erfolgen. Über den Hof der Vorburg erfolgt dann die Verteilung in die umliegenden Gebäudeteile sowie in den östlich angrenzenden Hof der Kernburg. Des Weiteren befindet sich an der östlichen Grenze des Plangebiets ein befestigter Fußweg, der ebenfalls von der Johanniterstraße Richtung Norden verläuft und von dem aus der Schlossgarten erreicht werden kann. Ein weiterer Zugang befindet sich an der Staufener Straße in Form eines Wegs, der durch das Erdgeschoss des Lebenshauses führt.

Für die äußere Erschließung des Gebiets mit dem Pkw sollen ebenfalls die bereits vorhandenen Zufahrten genutzt werden. Hierbei handelt es sich zum einen um die Zufahrt von der Johanniterstraße, die sich zwischen dem Haus Lampert und der Villa Louise befindet. In diesem Bereich sind zudem drei Stellplätze sowie vier Garagen angeordnet, die auch zukünftig zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt werden sollen. Die zweite Zufahrt befindet sich nördlich des Schlossgartens in Verlängerung der auch das Weingut Julius Zotz erschließenden Staufener Straße. Die Zufahrt endet nördlich der Kirche und des Hauses St. Ludwig auf einer befestigten Platzfläche mit insgesamt fünf Stellplätzen am östlichen Platzrand und führt von dort Richtung Westen zu sechs weiteren Stellplätzen und zwei Garagen. Auch diese sollen weiterhin als Parkmöglichkeit für die internationale Privatschule dienen. Aufgrund des mit dem Schulbetrieb einhergehenden Stellplatzbedarfs werden in diesem Bereich jedoch weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Die genaue Anzahl und Lage ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht abschließend geklärt. Aufgrund der damit verbundenen Eingriffe müssen außerdem vorab entsprechende Gespräche mit den Denkmalbehörden geführt werden. In westliche Richtung besteht außerdem die Möglichkeit, über einen Wirtschaftsweg die südlich gelegene Scheune und das Haus St. Wendel anzufahren sowie in nördliche Richtung auf die Staufener Straße zurückzukehren.

5.4 Grün- und Freiflächen

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sollen erhalten und zu einem Großteil öffentlich zugänglich bleiben. In Abstimmung mit den Denkmalbehörden gilt es außerdem abschließend zu klären, in welchem Umfang im westlichen Teil des Schlossgartens Sportflächen wie ein Beachvolleyballfeld u. ä. angeordnet werden können. Unverändert bleiben sollen der Innenhof der Vorburg mit seiner barocken Gartengestaltung, der Kräuter- und der Klostersgarten sowie die Streuobstwiese zwischen Klostersgarten und Villa Louise. Geschützt werden sollen auch der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand sowie der Gewässerlauf mit dem zugehörigen Gewässerrandstreifen am nördlichen Ende des Schlossgartens.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink-, und Löschwasser ist bereits über die bestehenden Leitungen sichergestellt. Auch die Entsorgungsinfrastruktur (Schmutzwasser / Regenwasser) kann durch die bereits vorhandenen Kanäle bereitgestellt werden.

Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden zur Offenlage ergänzt.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer privaten Internatsschule (vgl. Kapitel 5.2). Aufgrund der speziellen Nutzungsausrichtung unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO und erfüllt insofern die Voraussetzungen eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Kulturelle Nutzungen sind ergänzend zur Hauptnutzung zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH), ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Angaben werden nach Vorliegen der Vermessung zur Offenlage ergänzt. Fest steht jedoch bereits jetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe die Höhe der Bestandsbebauung nicht überschreiten soll, um dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen.

Im Bereich der beiden geplanten Neubauten, d. h. nördlich der Scheune und nördlich der Villa Louise, konnte bereits eine Grundfläche festgesetzt werden. Im Bereich nördlich der Scheune ist ein Neubau mit max. 400 m² Grundfläche zulässig, wobei das 1. OG die Höhe der angrenzenden Scheune nicht überschreiten soll. In dem Bereich nördlich der Villa Louise ist die Grundfläche auf max. 200 m² festgesetzt. Die Höhe sollte dabei die Höhe der Villa Louise nicht überschreiten. Die konkreten Höhenangaben werden zur Offenlage ergänzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufenstern) bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll die geplante städtebauliche Konzeption verdeutlicht werden.

Die Baufenster sind demzufolge weitestgehend am Bestand orientiert, da an der heutigen Situation keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen. Lediglich in zwei Teilbereichen ist eine Erweiterung des Baufensters bzw. ein neues Baufenster vorgesehen. Nördlich der Scheune ist ein Abriss des heutigen Scheunen-Anbaus vorgesehen, um einen zeitgemäßen Küchentrakt zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler realisieren zu können. Nördlich der Villa Louise wiederum soll bei Bedarf ein weiteres Gebäude mit Wohnraum für die Lehrerinnen und Lehrer entstehen können.

6.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Da davon auszugehen ist, dass sich die Schülerinnen und Schüler vor allem mit dem Fahrrad fortbewegen werden, muss eine entsprechend große Anzahl an Fahrradstellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund sind Fahrradstellplätze sowohl im gesamten Sondergebiet als auch in der gesamten privaten Verkehrsfläche zulässig.

Neue private Parkmöglichkeiten für Pkw sind insbesondere im Zusammenhang mit den Wohnungen und Wohnhäusern für die Lehrerschaft sowie den Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste erforderlich. Diese sind allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür jeweils festgesetzten Stellplatzzonen zulässig. Diese Einschränkung wird zum Schutz der historischen Bausubstanz sowie der wertvollen Grünflächen vorgenommen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind – wie die Fahrradstellplätze auch – wiederum im gesamten Sondergebiet als auch in der gesamten privaten Verkehrsfläche zulässig.

Bei der Anordnung und Organisation der Fahrradstellplätze, Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sowie der Nebenanlagen ist zu beachten, dass dies im Einklang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes geschieht. Vor der Errichtung bedarf es demzufolge einer entsprechenden Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

6.5 Private Verkehrsfläche / Bereiche ohne Zu- und Abfahrt

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sichern die Erreichbarkeit des Plangebiets sowie die interne Erschließung. In diesem Zusammenhang ist es allerdings wichtig darauf hinzuweisen, dass diese keine Verkehrsflächen im klassischen Sinne darstellen. Vielmehr sind sie als Bereich zu verstehen, der zwar der Erschließung und Parkierung dient, aber gleichzeitig auch eine hohe Aufenthaltsqualität – beispielsweise in Form einer hochwertigen Oberflächengestaltung, lediglich teilversiegelter Flächen und einer entsprechenden Begrünung – aufweist.

Zudem wurden in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um unkoordinierte Zu- und Abfahren und eine damit in Verbindung stehende Gefährdung des Verkehrs auf der Johanniterstraße und der Staufener Straße zu verhindern.

6.6 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan werden umfangreiche private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Der westliche Teil des Schlossgartens wiederum wird als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Vorgesehen ist, in diesem Bereich die Anlage von Außensportflächen (Beachvolleyballfeld, Sprunggrube, Tartanbahn o. ä.) zu ermöglichen, sofern der Anteil unbefestigter Grünflächen überwiegt. Nicht zulässig ist demzufolge die Errichtung von Sportanlagen im Sinne einer Sporthalle. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient dem Erhalt der barocken Gartenanlage im Innenhof der Vorburg. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ wiederum dienen dem Erhalt des Kräuter- und des Kloostergartens. Da der Kloostergarten unmittelbar an den Römerpark angrenzt, ist auf der mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Fläche (s. Ziffer 6.9) die Errichtung eines Pavillons als Unterstand zu touristischen Zwecken zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dient dem Erhalt der Mähwiese auf dem östlichen Teilbereich des Schlossgartens sowie der Streuobstwiese südlich des Kloostergartens.

6.7 Baumerhalt

Auf dem Grundstück des Malteserschlosses befinden sich mehrere ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden sollen. Hierzu zählt u. a. die große Linde im Innenhof der Kernburg. Welche Bäume darüber hinaus erhaltenswert sind, wird zur Offenlage ergänzt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Blei-Ionen zu schützen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und/oder

Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die mit „F1“ gekennzeichnete private Grünfläche (FFH-Mähwiese) ist entsprechend ihres Schutzstatus als FFH-Mähwiese zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen auf der Fläche „F2“ dienen dem Erhalt und der Pflege des wertvollen Streuobstbestands und sichern das Erscheinungsbild der östlich der Schlossanlage befindlichen Freiräume in ihrer historischen Nutzung. Die Maßnahmen auf den Flächen „F3“ dienen dem Schutz des Gewässerlaufs in Form eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens. Somit sollen die vorhandenen ökologischen Strukturen auch weiterhin geschützt werden.

Die barocke Gartenanlage im Innenhof der Vorburg sowie der Kräuter- und der Klostergarten sind durch eine angepasste Pflege in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Geschichte und Tradition des Malteserschlosses sichtbar und erlebbar bleiben.

6.9 Geh- und Fahrrecht

Um die historisch wertvolle Anlage des Malteserschlosses auch weiterhin für die Bevölkerung der Stadt Heimersheim zugänglich zu halten, wird im Bereich der beiden Innenhöfe von Vorburg und Kernburg, des Kräutergartens sowie in Teilen der privaten Erschließungsfläche ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt (R1). Um die Durchgängigkeit und die Nutzbarkeit des Pavillons am östlichen Ende des Fußwegs in Richtung Römerpark sicher zu stellen, wird Fußgängern und Radfahrern in diesem Teil der privaten Erschließungsfläche bzw. der den pavillon umgebenden privaten Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt (R2). Zu beachten ist, dass eine Überbauung der mit einem Gehrecht belasteten Flächen (R1) durch Hauptbaukörper nur zulässig ist, wenn eine lichte Höhe von mind. 2,5 m freigehalten wird ist. Diese Einschränkung wird vorgenommen, da das Gehrecht (R1) teilweise durch Tordurchfahrten (Zugang zum Innenhof der Vorburg) und unter einem Laubengang (Innenhof der Kernburg) verläuft. Darüber hinaus dürfen die mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen durch Fahrradstellplätze und Nebenanlagen zulässig ist, soweit diese die Zugänglichkeit der Flächen für die Allgemeinheit nicht wesentlich einschränken.

Den Festsetzungen im Bebauungsplan wird beim Grundstücksverkauf eine grundbuchrechtliche Sicherung folgen.

7 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Landschaftsplanungsbüro „Freiraum- und Landschaftsarchitektur“ Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht (Scoping) erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe

und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der vollständige Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.

8 KOSTEN

Die Kosten werden zur Offenlage ergänzt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	13.711 m ²
Private Verkehrsfläche	ca.	5.961 m ²
Private Grünfläche	ca.	27.376 m ²
Wasserfläche	ca.	247 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	47.295 m²

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister