



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1/04-15

für den Bereich „Schulzentrum am Rolf-Engelbrecht-Haus“

Stand: 04.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1. Anlass der Planung.....	3
1.2. Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2.1. Städtebauliches Konzept.....	4
1.2.2. Grundzüge der Planung	4
1.2.3. Erschließung	5
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs.....	5
1.4. Bestandsbeschreibung	5
2. Verfahren.....	6
Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB).....	6
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	8
3.1. Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar 2014	8
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim.....	9
3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 036 und 1/06-09.....	10
4. Auswirkungen der Planung	12
4.1. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung.....	12
4.2. Schallschutz.....	13
5. Begründung der Festsetzungen.....	14
5.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	15
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	16
5.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	17
5.5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	17
5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
6 Begründung der Hinweise	19
6.1. Versorgungsleitungen	19
7. Verzeichnis der Gutachten	20

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Zusammenlegung der Albert-Schweitzer-Grundschule mit der Johann-Sebastian-Bach-Förderschule am Standort südlich des Rolf-Engelbrecht-Hauses. Ausgangspunkt war das Bestreben, für die Albert-Schweitzer-Grundschule einen neuen Standort in der Weststadt zu finden, an dem zum Ersatz für die sanierungsbedürftige Schule ein Neubau errichtet werden kann.

Eine in Auftrag gegebene Standortuntersuchung empfahl den Neubau an dem Standort in der Breslauer Straße und 2008 folgte der entsprechende Beschluss des Gemeinderats. Im Rahmen des anschließenden Moderationsprozesses wurden die Standortüberlegungen in ein stadtteilübergreifendes Schulentwicklungskonzept eingebunden und aus diesem Prozess ging hervor, den Standort der Förderschule (Johann-Sebastian-Bach-Schule) ebenfalls aufzugeben und für die beiden Schulen einen gemeinsamen neuen Standort zu erarbeiten. Das geplante Schulzentrum soll dann die Funktionen der Grundschule und der Förderschule umfassen und damit das pädagogische Konzept der Inklusion baulich-räumlich unterstützen - der dazugehörige Beschluss des Gemeinderates erfolgte im Jahr 2013. Dieser Beschluss umfasste auch die Einbeziehung des Rolf-Engelbrecht-Hauses in das Gesamtkonzept, damit durch die Nähe der beiden Einrichtungen (Schule und Kultur) möglichst Synergieeffekte entstehen.

In einem ersten Schritt wurde ein Realisierungswettbewerb für den Schulneubau durchgeführt, der bereits die Anschlussmöglichkeiten zwischen Schule und dem Kulturhaus berücksichtigte. In einem zweiten Schritt soll über den weiteren Umgang mit dem Rolf-Engelbrecht-Haus entschieden werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll sowohl für die in Planung befindliche Schule als auch für einen möglichen Neu-/Umbau des Rolf-Engelbrecht-Hauses eine bauplanungsrechtliche Grundlage hergestellt werden - zumal derzeit für das Plangebiet eine uneinheitliche planungsrechtliche Situation besteht.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung unterschiedlicher öffentlicher Nutzungen in zentraler Lage geschaffen werden. Durch die räumliche Konzentration von Schulen, sozialen und sportlichen Nutzungen sowie dem Rolf-Engelbrecht-Haus soll eine enge Vernetzung dieser Nutzungen erreicht werden. Daraus ergeben sich zum einen funktionale Vorteile, weil bestimmte Räumlichkeiten gegenseitig genutzt werden können. Zum anderen wird eine engere soziale Wechselwirkung, z.B. durch die Zusammenführung von Grund- und Förderschule angestrebt.

Für den größten Teil des Geltungsbereiches gilt der seit dem Jahr 2010 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/06-09 für den Bereich "Albert-Schweitzer-Schule" (siehe Abbildung 4). Für den Bereich des Schulneubaus sollen die in diesem Bebauungs-

plan enthaltenen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht verändert werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1/04-15 umfasst hinzukommend diejenigen Bereiche, die zwischen der Breslauer Straße und dem geplanten Schulzentrum liegen (heutiger Gebäudekomplex des Rolf-Engelbrecht-Hauses). Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1/06-09 sollen für den neuen Bebauungsplan übernommen werden und die Gemeinbedarfsfläche und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen auf den nördlich hinzukommenden Bereich des Rolf-Engelbrecht-Hauses ausgeweitet werden. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Vergrößerung der maximal zulässigen Grundfläche.

Außerdem setzt der Bebauungsplan 1/06-09 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bildung" fest. Diese Zweckbestimmung soll im aufzustellenden Bebauungsplan angepasst werden, damit die klare Zuordnung erfolgt, dass die gesamte Gemeinbedarfsfläche gleichermaßen schulischen, kulturellen, sportlichen und sozialen Zwecken dienen soll. Eine Abtrennung einzelner Teilbereiche mit jeweils monofunktionaler Zweckbestimmung würde der planerischen Zielstellung entgegenstehen, durch die enge räumliche Verknüpfung unterschiedlicher Nutzungen synergetische und inklusive Effekte zu nutzen.

1.2.1. Städtebauliches Konzept

Das angedachte städtebauliche Konzept sieht einen Schulneubau vor, der die Grundschule und die Förderschule an einem gemeinsamen Standort zusammenfassen soll. Zur Planung dieses Schulkomplexes zählt auch die Planung einer Schulsporthalle. Die kulturellen Einrichtungen des Rolf-Engelbrecht-Hauses bleiben erhalten, perspektivisch ist eine Einbindung in den Schulkomplex möglich.

Der bestehende Sportplatz, der bereits im Bestand vornehmlich für Schulsport genutzt wird, wird durch die Überplanung nicht erhalten. Ebenso bleiben im nördlichen Teilbereich des Plangebiets die Wohnnutzung (ehemalige Hausmeisterwohnung) und die Kindertagesstätte nicht erhalten.

Es ist die Verbindung zwischen den Nutzungen Schule, Kultur, Sport und Soziales vorgesehen.

1.2.2. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind insbesondere:

- Schaffung einheitlicher planungsrechtlicher Voraussetzungen für Gebäude und Einrichtungen für schulische, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke,
- Übernahme des bestehenden Planungsrechts hinsichtlich dem Erhalt des vorhandenen Grünbestands am westlichen und östlichen Gebietsrand sowie der Neupflanzungen am südlichen Gebietsrand,
- Erschließungsoption des Schulneubaus (Zu- und Abfahrt) mit den dazugehörigen Stellplätzen über die am östlichen Rand des Plangebiets liegende Stichstraße, welche die Breslauer Straße mit dem Sepp-Herberger-Stadion verbindet.

Der Bebauungsplan Nr. 1/14-05 soll den Bebauungsplan Nr. 1/06-09 für den Bereich "Albert-Schweitzer-Schule" ersetzen sowie ebenso für den nordöstlichen Bereich des

Bebauungsplanes Nr. 036 für den Bereich "Allmendäcker". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1/04-15 treten die Bebauungspläne 1/06-09 vollständig und der genannte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 036 außer Kraft.

1.2.3. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist sowohl im Bestand und auch weiterhin für den nördlichen Teilbereich von der Breslauer Straße gegeben und für den südlichen Bereich von der Stichstraße, die das Sepp-Herberger-Stadion erschließt, welche im Bestand über zwei Parkplatzeihen verfügt und voraussichtlich die Zu- und Abfahrt zum geplanten Schulzentrum aufnehmen soll. Der auf westlicher Seite des Plangebiets vorhandene Anliegerweg soll keine Anpassungen erfahren.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt innerhalb der Weststadt und im westlichen und nördlichen Bereich schließt sich Wohnnutzung an. Östlich an das Plangebiet grenzt die Nutzung der Jugendherberge und weiter östlich ein gesamtstädtisch bedeutsamer Hotelstandort an und im südlichen Bereich befinden sich weitere Sportflächen und das Sepp-Herberger-Stadion.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die an die Breslauer Straße angrenzende öffentliche Grünfläche,
- im Westen durch die an den vorhandenen Anliegerweg anschließenden Wohnbebauung,
- im Osten durch die Nutzungen der Jugendherberge,
- im Süden und Süd-Osten durch weitere Sportflächen

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04-15 hat eine Größe von ca. 2,4 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 10790/14 (u. a. Rolf-Engelbrecht-Haus), Nr. 10790/13 (nördlicher Teil des Anliegerwegs) sowie Nr. 11989/1 (östliche Stichstraße) vollständig, sowie teilweise die Flurstücke Nr. 11989 (bestehender Sportplatz mit südlichem Teil des Anliegerwegs) und Nr. 11813 (Breslauer Straße) in der Gemarkung Weinheim (siehe Abbildung 1).

1.4. Bestandsbeschreibung

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Weinheim.

Für die Planungen innerhalb des Geltungsbereichs ist die rechtliche Belastung des Flurstücks Nr. 11989 zu Gunsten des Flurstücks Nr. 10790/14 von Bedeutung: durch Baulast übernimmt das Flurstück 11989 eine 2,50 m breite und 11,70 m lange Fläche im direkten Anschluss an die vorhandene gastronomische Einrichtung mit der Maßgabe, diese nicht mit einer in Abstandsflächen unzulässigen baulichen Anlage zu überbauen und ggf. auf die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück anzurechnen.

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Da für den Geltungsbereich bis auf eine untergeordnete Teilfläche bereits Baurecht in Form der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 036 und Nr. 1/04-15 besteht und das Plangebiet von allen Seiten bereits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die maximal zulässige Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 2,4 ha groß ist, wird mit 8.500 m² festgesetzt und liegt somit unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest, innerhalb derer nur ein Schulneubau sowie ein Kulturhaus zulässig sind. UVP-pflichtige Vorhaben sind ausgeschlossen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan in Höhe von 8.500 m² festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten. Um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar 2014

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (siehe Abbildung 2), legt für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets "Siedlungsfläche Wohnen" und für den südlichen Teilbereich "sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen" fest. Bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 1/06-09 wurde im südlichen Bereich Bau-recht geschaffen und dies soll durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan lediglich ersetzt werden. Der Umgriff der Gemeinbedarfsfläche steht aufgrund der Kleinräumigkeit (ca. 2,4 ha) dem Regionalplan nicht entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ohne Maßstab)

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim

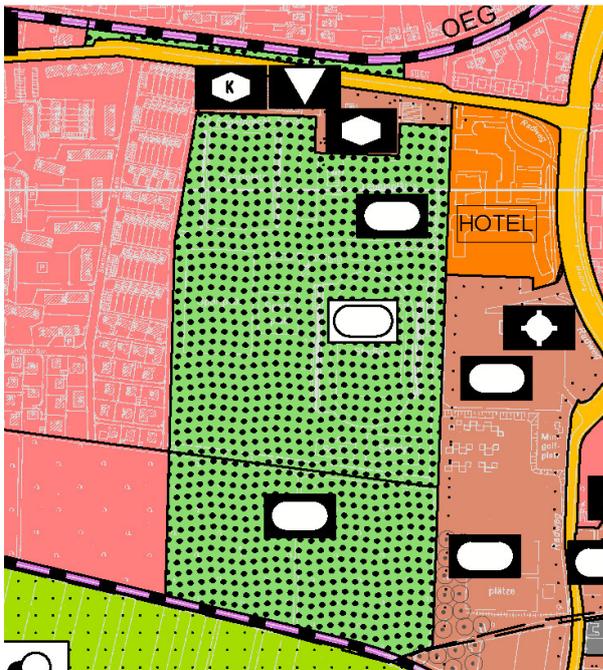
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2004 wurde bereits gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/6-09 berichtigt (4. Änderung des Flächennutzungsplans) und enthält im Bereich des Plangebiets folgende Darstellungen (siehe Abbildung 3):

- Teilfläche Nord: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten/Kindertagesstätte, und „kulturellen Zwecken dienende Anlage/Einrichtung“,
- Teilfläche Süd: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule", „kulturellen Zwecken dienende Anlage/Einrichtung“ und "sportlichen Zwecken dienende Anlage/Einrichtung" (bereits geändert).

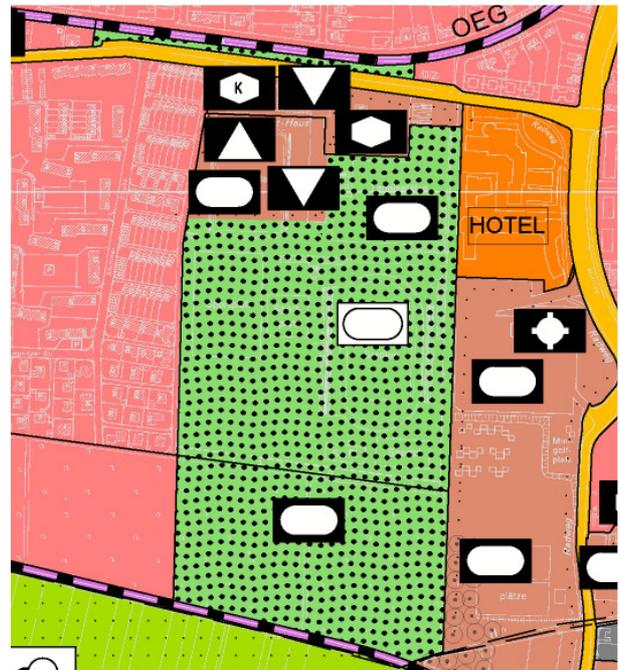
Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche mit den dargestellten Zweckbestimmungen fest. Insofern werden die Grundzüge des Flächennutzungsplans in den Bebauungsplan überführt. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. passt diese an die Planungsziele an, in dem die Angrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen aufgegeben wird. Damit wird den Zielen des Bebauungsplans (siehe Kap. 1.2.) Rechnung getragen. Außerdem wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf die Eingrenzung der sozialen Einrichtungen auf Kindergärten/Kindertagesstätten verzichtet, um auch anderen Betreuungsformen eine planungsrechtliche Grundlage zu geben.

Da es sich hierbei lediglich um eine Feinsteuerung der im Flächennutzungsplan (4. Änderung) bereits enthaltenen Zweckbestimmungen handelt, ist eine erneute Anpassung im Wege der Berechtigung entbehrlich.



Darstellung FNP 2004 (ohne Maßstab)



Darstellung nach Berichtigung im Jahr 2010 (ohne Maßstab)

Abbildung 3: Zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsberichtigung

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 036 und 1/06-09

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs gilt der seit dem Jahr 2010 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/06-09 „Albert-Schweitzer-Schule“. Dieser setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildung“ fest (siehe Abbildung 4). Außerdem setzt er zu erhaltende Bäume bzw. Grünbereiche, die westlich und östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, den überbaubaren Grundstücksbereich, eine maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen fest.

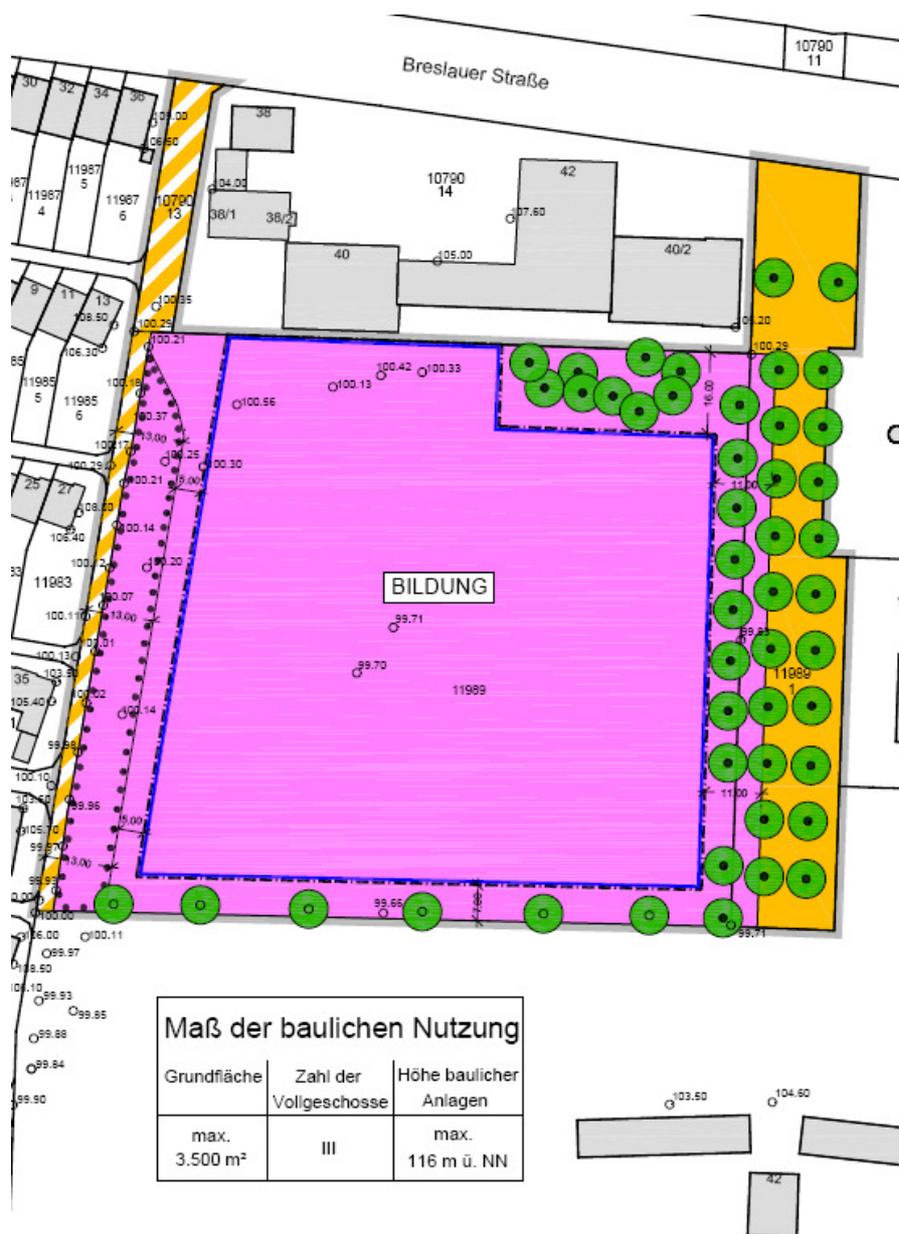


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1/06-09 (ohne Maßstab)

Für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1/04-15 gilt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 036 für den Bereich "Allmendäcker" (siehe Abbildung 5, genehmigt im Jahr 1960). Dieser setzt für die östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 10790/14 eine Parkfläche/Stellplatzfläche fest. Für die westliche Teilfläche dieses Flurstücks ist informativ ein projektierte Saalbau eingetragen. Weiterhin ist eine öffentliche (Grün-) Fläche im

Bereich des heutigen Anliegerweges festgesetzt. Der lediglich als "projektiert" bezeichnete Saalbau ist nicht als Festsetzung anzusehen, sondern an dieser Stelle ist die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan an der Position der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorhandenen Breslauer Straße eine Straßenfläche sowie die innere Straßenaufteilung mit Fußwegen und Parkfläche fest. Festsetzungen zur inneren Straßenaufteilung trifft der B-Plan Nr. 036 ebenso für die östlich verlaufende Stichstraße in Richtung Stadion. Im Bebauungsplan Nr. 036 wurde außerdem festgesetzt, dass der betreffende Sportplatz westlich, nördlich und östlich von öffentlichen (Grün-) Flächen umgeben sein soll. Die Festsetzungen für den Sportplatz und für die westlichen und östlichen Straßenflächen wurden dann durch den seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/06-09 geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 036 bleibt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 1/04-15 unangetastet.

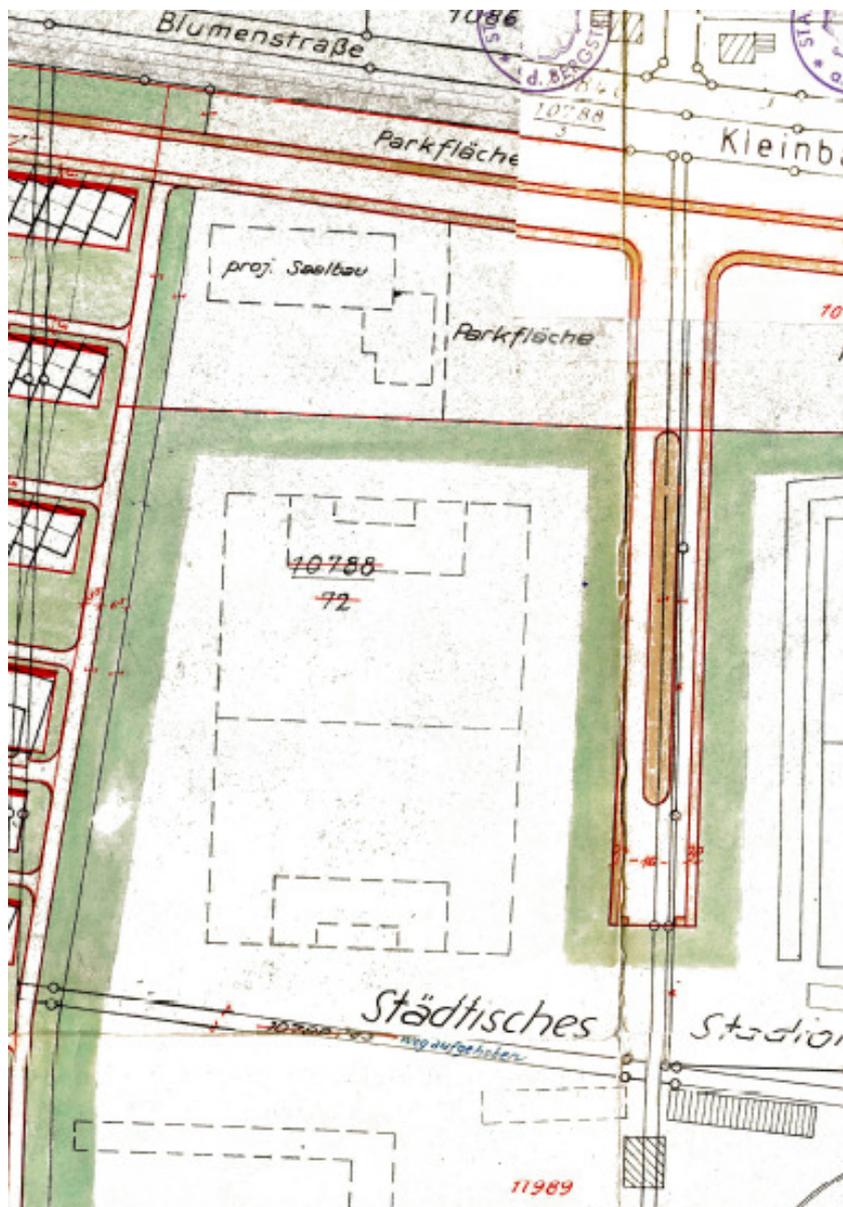


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 036 (ohne Maßstab)

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1/04-15 werden diese Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt (Nr. 1/06-09 komplett und Nr. 036 im genannten nördlichen Teilbereich).

4. Auswirkungen der Planung

Im südlichen Teil des Plangebiets ist bereits durch bestehendes Baurecht die Errichtung eines Schulgebäudes sowie Gebäude und Anlagen für sportliche und soziale Zwecke zulässig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/04-15 wird der Geltungsbereich auf den nördlichen Bereich mit dem Rolf-Engelbrecht-Haus erweitert, so dass eine einheitliche planungsrechtliche Situation geschaffen wird. Es ergibt sich insgesamt eine größere überbaubare Grundstücksfläche und es wird eine größere maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. An der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird festgehalten und die Zweckbestimmung wird konkretisiert.

Die Bestandsnutzungen der nord-westlichen Wohnhäuser und der Kindertagesstätte sollen gemäß der aktuellen städtebaulichen Planung aufgegeben werden, diese Nutzungen sind aber auch nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes weiterhin zulässig und es besteht darüber hinaus Bestandsschutz. Das Rolf-Engelbrecht-Haus mit der gastronomischen Einrichtung und den Nebenräumen für die Vereinsnutzung erfährt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Grundlage, weil nach dem bisherig an dieser Stelle geltenden Bebauungsplan eine Parkplatzfläche festgesetzt ist. Somit ermöglicht der Bebauungsplan 1/04-15 neben dem Bestandserhalt perspektivisch auch eine Sanierung oder einen Neu- bzw. Umbau dieser kulturellen Einrichtung innerhalb der neu festzusetzenden Baugrenzen. Ebenso sind im Bestand Zufahrten und Stellplätze vorhanden, die durch das Bebauungsplanverfahren nicht verändert bzw. festgesetzt werden sollen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1/04-15 treten die Bebauungspläne 1/06-09 vollständig und der genannte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 036 außer Kraft. Der aufzustellende Bebauungsplan 1/04-15 schafft gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine erheblichen Erweiterungen des Baurechts und es sind keine besonderen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht auch schon bislang durch eine Bebauung hätten eintreten können.

Das äußere Erschließungssystem ist auf die vorgesehene Verkehrsbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand bereits ausgelegt und es sind Anschlussmöglichkeiten für die Ver- und Entsorgung vorhanden.

4.1. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 25.04.2016 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können. Die artenschutzrechtliche Voruntersu-

chung enthält die Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen und die Bewertung hinsichtlich möglicherweise vorhandener Schutzgebiete und geschützter Arten.

Das Gutachten stellt fest, dass der Umsetzung des Bebauungsplans keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen, empfiehlt aber mit Blick auf die bauliche Realisierung weitere Untersuchungen in Form spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Artengruppen Reptilien und Brutvögel.

Für den Bereich, in welchem die Habitatsstrukturen für das mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Eidechsen ermittelt wurden (südlicher Teilbereich des Untersuchungsgebiets mit westlicher Heckenbepflanzung und sowohl westlich als auch nördlich vorhandener Gras-Kraut-Flur mit Brombeergestrüpp) wurde bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1/06-09 Baurecht geschaffen. In diesem südlichen Teilbereich sind gemäß Festsetzung nach geltendem Recht die östlich vorhandenen Baumpflanzungen, als auch der im westlichen Plangebiet liegende zehn Meter breite Grünstreifen mit Heckenpflanzung zu erhalten. Mögliche Rückschnitte und punktuelle Eingriffe in die Heckenstrukturen sind im Rahmen der Objektplanung zum Bauvorhaben abzustimmen, in dessen Rahmen auch die Planung der Stellung der Gebäude vorgenommen wird.

Mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan 1/04-15 soll die Bebaubarkeit im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets ermöglicht werden und in diesem Bereich wurden keine auffälligen Habitatstrukturen ermittelt. Daher wird von einer weiteren Untersuchung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes abgesehen. Die empfohlenen Untersuchungen sollen hingegen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Schulzentrum durchgeführt werden.

4.2 Schallschutz

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind bereits ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig, teilweise aufgrund von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/06-09, teilweise gemäß § 34 BauGB.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/06-09 für den Bereich "Albert-Schweitzer-Schule" wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 120 für den Bereich "Sportpark" durchgeführt wurde und die Auswirkungen der bestehenden Sportnutzungen, einschließlich des Hartplatzes auf die umgebende Bebauung ermittelt hat - dabei wurden im benachbarten Wohngebiet alle Immissionsrichtwerte bei den untersuchten Szenarien eingehalten. Damit kann dem Schutzbedürfnis der benachbarten Wohngebiete entsprochen werden, auch wenn ggf. bauliche oder technische Vorkehrungen an den Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche erforderlich werden. Im Zuge der Vorhabenrealisierung für das geplante Schulzentrum mit Errichtung einer Sporthalle ist unter Berücksichtigung der übrigen umliegenden Sportanlagen nachzuweisen, welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um für die umliegende Bebauung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einhalten zu können. Von einer erneuten Untersuchung auf Ebene der Bauleitplanung wird abgesehen, da gegebenenfalls sinnvolle bzw. erforderliche Maßnahmen von der konkreten Ausgestaltung der beantragten Nutzung abhän-

gen, z. B. von der Positionierung einer Sporthalle, der Anordnung von Stellplätzen oder den Abständen zu den Nachbargebäuden. Eine abschließende Begutachtung bzw. die Festsetzung konkreter Schallschutzmaßnahmen im Detail ist daher auf Ebene des Bebauungsplans nicht sinnvoll möglich.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf wurden für den südlichen Teilbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/06-09 übernommen und auf den nördlichen Teilbereich erweitert mit der Zweckbestimmung Schule sowie Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke. Die Zweckbestimmung Schule ergibt sich aus der geplanten Nutzung ebenso wie die Zweckbestimmungen für kulturelle, sportliche und soziale Nutzung. Im Zusammenhang mit dem geplanten Schulneubau soll ebenfalls eine Sporthalle errichtet werden und es sollen soziale Einrichtungen z. B. in Form von Nachmittagsbetreuung und Schulsozialarbeit ermöglicht werden. In der Festsetzung der Zweckbestimmung Schule könnte bereits eine Schulsporthalle gefasst werden, aber um den Planungen einen möglichst offenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und z. B. auch die Nutzung der Sporthalle durch örtliche Vereine nicht auszuschließen, wird bewusst die Festsetzung für sportliche Zwecke für die Gemeinbedarfsflächen im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/06-09 hat alle Nutzungen in der Zweckbestimmung "Bildung" zusammengefasst - durch die hinzukommenden Nutzungen im kulturellen Bereich wird für den vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzung eine konkrete Benennung aller möglichen Nutzungen gewählt. Die bereits bestehenden kulturellen Nutzungen im Rolf-Engelbrecht-Haus umfassen eine Veranstaltungshalle, Vereinsräume und einen gastronomischen Betrieb, dessen Nebenräume regelmäßig durch örtliche Vereine genutzt werden und als kulturelle Treffpunkte dienen. Damit ist das Rolf-Engelbrecht-Haus seit Jahrzehnten kultureller Mittelpunkt für die Bürger im Stadtteil Weststadt. Diese kulturellen Einrichtungen sollen auch zukünftig in ihrer Funktion erhalten bleiben. Die Veranstaltungen im Rolf-Engelbrecht-Haus dienen dem politischen Leben der Stadt Weinheim oder haben einen regionalspezifischen Bezug zu Weinheim. Sowohl diese Kultureinrichtung als auch der künftige Schulkomplex mit angegliederter Sporthalle und sozialen Angeboten dient den Interessen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Weinheim. Mit den geplanten Nutzungen für schulische, sportliche, kulturelle und soziale Zwecke erfüllen die Flächen innerhalb des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen. Damit dient die Fläche für Gemeinbedarf in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und ist einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich. Privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hinter dem Dienst an der Allgemeinheit zurück.

Im aktuell ergänzten Teil der Gemeinbedarfsfläche im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/04-15 wird im nordöstlichen Bereich über die Grund-

stücksfläche des Flurstücks Nr. 10790/14 hinaus auch diejenige Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die bereits im Bestand als Parkfläche im öffentlichen Straßenraum genutzt wird. Dies ergibt eine von Norden nach Süden durchgehende Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche, die aus dem Bebauungsplan 1/06-09 fortgeführt wird.

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen.

Als ausnahmsweise zulässig in der Fläche für Gemeinbedarf werden Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt. Damit wird zum einen dem bereits bestehenden gastronomischen Betrieb im Rolf-Engelbrecht-Haus Rechnung getragen. Zum anderen können gastronomische Betriebe regelmäßig die öffentlichen Hauptnutzungen funktional ergänzen, z. B. bei der Bewirtung von kulturellen und schulischen Veranstaltungen oder als Treffpunkt der Nutzer.

Allerdings führt nicht jedweder gastronomische Betrieb zu einer sinnvollen Ergänzung und Unterstützung des übergeordneten Nutzungszwecks. Das gilt insbesondere dann, wenn es zu einer Mehrung von Gaststätten kommt oder das Verhältnis zwischen Hauptnutzung und Gastronomie nicht mehr stimmt. Deshalb werden Schank- und Speisegaststätten nur ausnahmsweise zugelassen, sodass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens jeweils eine Einzelfallprüfung erfolgen kann und der übergeordnete Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche gewahrt bleibt. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen gastronomische Betriebe stets hinter die Nutzungen für schulische, kulturelle, sportliche und sozialen Zwecke zurücktreten.

Allgemein zulässig sind Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Der Bebauungsplan Nr. 1/06-09 hat eine maximal zulässige Grundfläche in Höhe von 3.500 m² festgesetzt, dabei allerdings als bauliche Anlagen nur die geplanten Hochbauten berücksichtigt und gleichwohl einberechnet, dass weitere versiegelte Flächen (Schulhof, Zufahrten, Wege) mit weiteren ca. 5.000 m² hinzukommen würden - somit hat der Bebauungsplan 1/06-09 ebenfalls eine überbaute Grundfläche in Höhe von 8.500 m² angenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese anzunehmende Grundfläche von 8.500 m² als maximal zulässige Grundfläche fest, da sich durch die Hinzunahme des nördlichen Flurstücks Nr. 10790/14 zum einen mit den bereits vorhandenen Gebäudeteilen und zum anderen mit den geplanten Gebäudeteilen die Grundfläche vergrößern wird. Gleichmaßen wird festgesetzt, dass Stellplätze bzw. Garagen, unterirdische Gebäudeteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamtgrundfläche von 11.000 m² überschreiten dürfen.

Damit wird gegenüber dem zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan ein eindeutiges Maß für die Gesamtversiegelung festgesetzt, da mit dem Bebauungsplan 1/06-09 lediglich eine Annahme für die zusätzlichen Flächenansprüche (Schulhof, Stellplätze, etc.) getroffen wurde, welche aber nicht durch ein Höchstmaß begrenzt worden ist. Das Baufenster innerhalb des vorliegenden Plangebiets umfasst ca. 14.500 m² und die Gemeinbedarfsfläche hat einen Umgriff von ca. 19.500 m². Setzt man die zulässige Grundfläche in Höhe von 8.500 m² in das Verhältnis zur Größe des Gesamtgrundstücks entspricht das einer GRZ in Höhe von 0,4 und die maximale Grundfläche mit Überschreitungen bis zu 11.000 m² würde einer GRZ in Höhe von knapp 0,6 entsprechen (diese GRZ ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan 1/06-09 genannt). Dies bewegt sich innerhalb des in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Rahmens einer möglichen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 Prozent und stellt den Regefall dar.

Die Objektplanung erhält mit der angepassten Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan den für die Errichtung aller vorgesehenen Gebäude notwendigen Spielraum, aber ebenso gibt diese Festsetzung vor, dass ein erheblicher Teil des Plangebiets nicht überbaut werden darf und als Freianlagen auszubilden ist. Ziel dieser Festsetzung ist eine Beschränkung bei gleichzeitiger Schaffung von größtmöglicher Flexibilität für die Positionierung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß werden aus dem Bebauungsplan 1/06-09 übernommen. Es sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 116,00 m ü. NN, das entspricht ca. 16,00 m über dem Gelände innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf. Damit ergibt sich für den südlichen Teilbereich des Plangebiets keine Anpassung und für den nördlichen Teilbereich hat der Bebauungsplan Nr. 036 keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht angemessen. In der direkten Nachbarschaft entlang der Breslauer Straße nach Osten befinden sich bereits mehrere Gebäude mit einer vergleichbaren oder größeren Höhe (Jugendherberge, Rettungswache, Hotel). In der Betrachtung der Breslauer Straße mit ihrem sehr breiten Straßenraum und ihrer für die Weststadt zentralen Erschließungsfunktion fügen sich Gebäude mit der festgesetzten Höhe städtebaulich ein. Gleichzeitig wird gegenüber der westlich angrenzenden, zweigeschossigen Wohnbebauung kein unangemessen großer Höhensprung zugelassen. Die Differenz von maximal einem Vollgeschoss ist im städtischen Kontext allgegenwärtig und städtebaulich absolut vertretbar.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) umgrenzen. Die Baugrenzen wurden im südlichen Teilbereich aus dem Bebauungsplan übernommen und der Bebauungsplan Nr. 036 hat für den nördlichen Teilbereich keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen - damit wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.

036 eine Klarstellung erreicht, mit der die bereits vorhandenen Baurechte (gemäß § 34 BauGB) eindeutig geregelt werden.

Die hinzukommenden Baugrenzen im nördlichen Teilbereich werden mit einem Abstand von 3,00 m zur Breslauer Straße und für die östliche und die westliche Abgrenzung zu den beiden angrenzenden Stichstraßen unmittelbar auf der jeweiligen Grundstücksgrenze geführt. Damit besteht die Möglichkeit, dass Gebäudeteile bis an die festgesetzten Grenzen heranreichen können. Bei oberirdischen Gebäuden sind zudem die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu beachten.

Mit diesen weitgehenden Festsetzungen wird ein größtmöglicher Spielraum für die bauliche Anordnung der künftigen Gebäude ermöglicht und im nördlichen Bereich entlang der Breslauer Straße kann der Straßenraum durch einen heranrückenden Baukörper gefasst werden - im Gegensatz zu der vorherrschenden städtebaulichen Situation mit einem weithin undefinierten Straßenraum (u. a. auch erzeugt durch die Bahnflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Breslauer Straße).

5.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im südlichen Teilbereich dem Bebauungsplan Nr. 1/06-09 entnommen und im nördlichen Teilbereich dem Bebauungsplan Nr. 036. Anpassungen wurden wie unter 5.1 beschrieben hinsichtlich der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen. Außerdem trifft der vorliegende Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 036 keine Festsetzungen zur inneren Straßenaufteilung der Breslauer Straße und der Stichstraße, die das Stadion erschließt. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche trägt der Erschließungsfunktion und den vorhandenen Wegeverbindungen der drei ausgewiesenen westlichen, nördlichen und östlichen Straßenabschnitte Rechnung.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg

Die Festsetzung zu der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Anliegerweg wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 1/06-09 übernommen und nicht verändert. Dieser Weg ist weiterhin für die Benutzung durch die Bewohner der westlich angrenzenden Wohngebäude vorgesehen. Eine gestalterische oder funktionale Veränderung ist nicht vorgesehen.

5.5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die BauNVO lässt für sämtliche Baugebiete die Errichtung von Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass diese Regelung hier ohne explizite Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen ist bei größeren Gebieten aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen, weswegen der Gesetzgeber für alle Baugebiete

6. Begründung der Hinweise

6.1. Versorgungsleitungen

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen enthalten Hinweise zu bestehenden unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen, welche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf geführt werden. Bestehende Leitungen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt sind oder lediglich Hausanschlüsse darstellen, bedürfen keines gesonderten Hinweises, aber da mit der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf auch außerhalb der Baugrenzen zumindest die Errichtung von Nebenanlagen zulässig ist, wird von der Hinweisfunktion Gebrauch gemacht, um die Bauträger auf den unterirdischen Leitungsverlauf in den gekennzeichneten Bereichen aufmerksam zu machen.

Telekommunikationsleitung (Deutsche Telekom GmbH):

Erschließt ausgehend vom nördlichen Flurstück Nr. 10790/14 innerhalb des Geltungsbereichs zwei außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstücke. Die Leitung verläuft im Bestand ausnahmslos über Grundstücke im städtischen Besitz - die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan wird dennoch als notwendig bewertet, damit die Leitungsinformation nicht allein an das Grundstück (über die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch) geknüpft ist, sondern der Hinweis im Bebauungsplan fortan durch alle künftigen Planungsbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen ist. Es soll darauf abgezielt werden, dass bei allen Umbaumaßnahmen die Telekom als Leitungsträger zu beteiligen ist, um so den jeweils aktuellen Leitungsverlauf abzufragen und eventuelle Möglichkeiten zur Verlegung der Leitung abstimmen zu können. Im Falle von späteren Umbaumaßnahmen könnte die Leitung in die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden, damit die Anbindung der Flurstücke Nr. 10790/29 und 11989/2 gewährleistet werden kann. Mit dieser Verlegungsoption würde nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine verbesserte Situation geschaffen werden, da eine Anbindung dritter/privater Grundstücke an das Versorgungsnetz (in diesem Fall der Telekommunikation) stets über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen sollte.

Mit einer Festsetzung eines Leitungsrechtes nach § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB würden die bestehenden unvorteilhaften Gegebenheiten nicht nur fortgeführt, sondern auch planungsrechtlich gesichert werden, was an dieser Stelle mit Aussicht auf eine bessere städtebauliche Lösung nicht Ziel der Bauleitplanung sein darf, weil eine Festsetzung im Bebauungsplan stets städtebaulich zu rechtfertigen ist und mit Vorliegen einer besseren Planungsalternative ist eine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung nicht gegeben. Ebenso stellt auch das Argument einer gesicherten Erschließung der Flurstücke Nr. 10790/29 und 11989/2 keine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung dar.

Zielrichtung der Baurechtschaffung im vorliegenden Bebauungsplan ist nicht der Umbau der baulichen Anlagen im östlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 10790/14, sondern die Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeiten für den Neubau eines Schulzentrums im südwestlichen Plangebietsteil. Aber einem perspektivischen Umbau des bestehenden Rolf-Engelbrecht-Hauses würde eine Festsetzung eines Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 entgegenstehen, weil durch die Festsetzung dieser Fläche eine andere Nutzung unzulässig sein würde. Das vorgesehene Bau- fenster im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes müsste eine Fläche dieses Lei-

tungsrechtes aussparen und so würde ein perspektivischer Umbau/eine Gebäudeerweiterung in Richtung der Breslauer Straße dieser Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 entgegenstehen. Dies, weil das Leitungsrecht den Flächeneigentümer daran hindern würde, die Teilfläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des Leitungsrechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung einer baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche.

Im Bestand wäre ein baulicher Eingriff im Bereich des Rolf-Engelbrecht-Hauses ebenfalls bereits nach § 34 BauGB möglich gewesen - durch den nun in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweis wird die frühzeitige Information und Abstimmung zu der Leitung allen Planungsbeteiligten ermöglicht und damit kann der Hinweis die Konfliktlösung erbringen. Durch die Aufnahme des Hinweises ist die Abstimmung zu einer möglichen Verlegung der Leitung auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Stromversorgungsleitungen (Stadtwerke Weinheim):

Jeweils unterirdischer Verlauf zum einen von der Breslauer Straße ausgehend in südliche Richtung zum Stadion (im Bereich der westlichen Platanenreihe) und zum anderen als Verlängerung der westlich des Rolf-Engelbrecht-Hauses vorhandenen Stichstraße (innerhalb der festgesetzten Umgrenzung für den Erhalt von Pflanzungen). Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan wird auch auf Leitungen von städtischen Leitungsträgern hingewiesen, damit alle Leitungen erkennbar werden, die von den Planungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf betroffen sein könnten.

7. Verzeichnis der Gutachten

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg (Juli 2016): "Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Bebauungsplan "Schulzentrum am Rolf-Engelbrecht-Haus" in Weinheim"