



STADT WEINHEIM

Bebauungsplan Nr. 1/06-09

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13 a BauGB

„Albert-Schweitzer-Schule“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

SARTORIUS + PARTNER

Architekten Ingenieure Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	2
1.1	Anlass und Ziele der Planung	2
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.3	Planungsvorgaben	3
1.4	Planverfahren.....	4
2.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
2.1	Erschließung	5
2.2	Auswirkungen auf Schulwege	9
2.3	Bebauung.....	9
2.4	Immissionsschutz.....	10
2.5	Belange des Umweltschutzes	11
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	14
3.1	Art der Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
3.4	Verkehrsflächen	15
3.5	Zu erhaltende Bäume und Gehölze	15
3.6	Anzupflanzende Bäume	15
4.	FLÄCHENBILANZ.....	15

1. EINLEITUNG

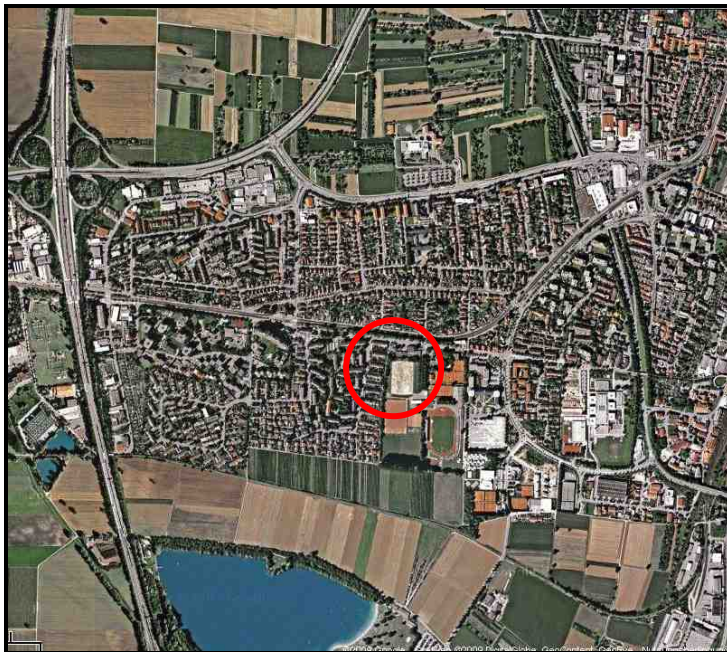
1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Sanierungsbedarf sowie die Unwirtschaftlichkeit der Raumaufteilung der heutigen Albert-Schweitzer-Schule im Birkenweg inmitten eines gewachsenen Wohngebiets in der Weststadt waren Anlass zur Durchführung eines Moderationsprozesses zum Thema „Sanierung oder Neubau der Albert Schweitzer-Schule“. Im Verlauf dessen kristallisierte sich eine deutliche Zustimmung zu einem Neubau des Schulgebäudes heraus.

Eine in Auftrag gegebene Standortuntersuchung empfiehlt den Neubau am Standort Sepp-Herberger-Stadion.

Die nun vorliegende Planung soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines Schulneubaus schaffen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet liegt rund 300 m südlich des derzeitigen Schulgeländes im Bereich des Sepp-Herberger-Stadions. Nördlich des Standorts verlaufen die Breslauer Straße sowie die OEG-Linie 5. Die Zufahrt zum Stadion erfolgt von der Breslauer Straße aus über einen ca. 150 m langen, als Platanenallee angelegten Erschließungsstich mit beidseitigen Parkplatzreihen. Der geplante Standort für einen Neubau liegt in der nordwestlichen Ecke des Stadiongeländes auf einem in schlechtem Zustand befindlichen Rasenplatz mit Flutlichtanlage. Zwischen dem Sportplatz und der Stadionzufahrt liegt ein ca. 25 m breiter Grünstreifen (Rasenfläche).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

Benachbarte Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich grenzt das eingeschossige Rolf-Engelbrecht-Haus (Kinderhort) mit angeschlossenem Saal und Gaststätte an. Der Saalbau besitzt in etwa die Höhe eines zweigeschossigen Hauses. Westlich des Sportgeländes befindet sich eine Reihenhausbebauung, welche von der Stettiner Straße aus über Stichwege erschlossen wird. Es handelt sich hierbei um zweigeschossige Siebenspänner bzw. eingeschossige Vierspänner, die in Nordost-Südwestrichtung ausgerichtet sind. Zwischen der Bebauung und dem Sportgelände verläuft ein zusätzlicher (Fuß-)Weg, der jedoch auch von Pkw zur Umfahrung der Reihenhausblöcke genutzt wird. Die Reihenhaussiedlung ist zum Sportgelände gut durch größere Gehölzpflanzungen abgeschirmt. Westlich der Stettiner Straße schließen vier- bis fünfgeschossige Wohnungsbauten an.

Südlich des für den Neubau vorgesehenen Standortes befindet sich ein Hartplatz, der erhalten werden bzw. zu einem Kunstrasenplatz umgebaut werden soll, was jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Östlich der Zufahrt zum Sportgelände befindet sich eine Tennisanlage mit Halle, Vereinsheim und Gaststätte, nördlich davon an der Breslauer Straße eine Jugendherberge.

Insgesamt ist der Gebietscharakter geprägt durch gemischte Nutzungsstrukturen (Sportflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbauflächen).

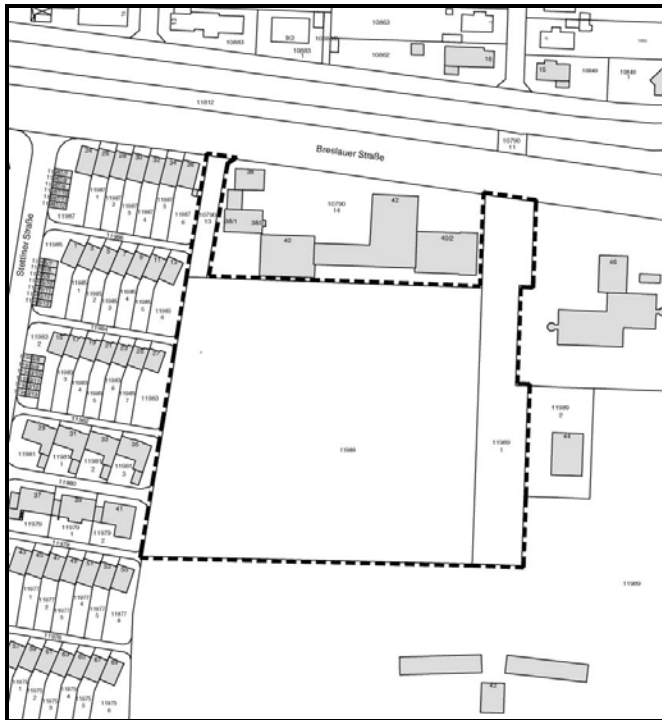


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 10790/13, 11989 (teilweise) und Nr. 11989/1 in der Gemarkung Weinheim. Eigentümerin der Grundstücke ist die Stadt Weinheim. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,74 ha.

1.3 Planungsvorgaben

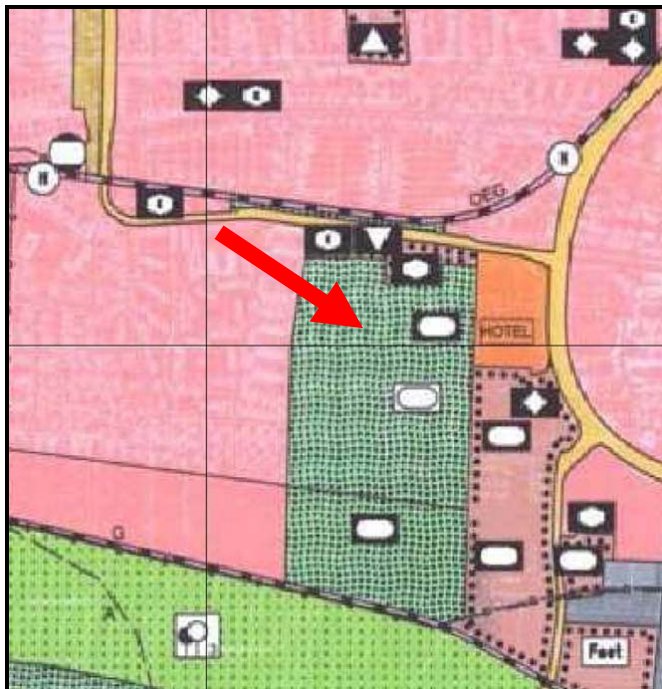


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim vom 30.12.2004 als „Grünfläche - Sportplatz“, das Rolf-Engelbrecht-Haus als „Fläche für den Gemeinbedarf –Kulturellen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung“ und „Kindergarten / Kindertagesstätte“ und die Jugendherberge als „Fläche für Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung“ dargestellt. Die westlich angrenzenden Bereiche zwischen Bahnlinie im Süden, Breslauer Straße im Norden sowie Boschstraße im Westen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im

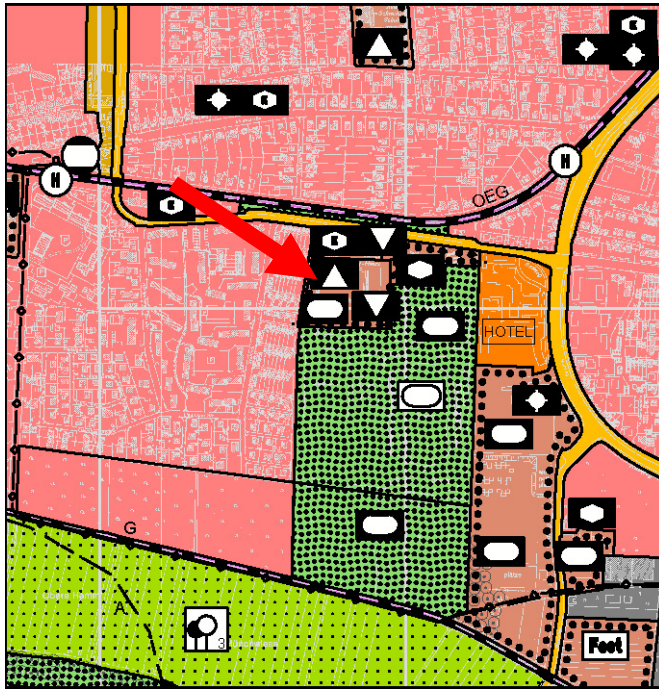


Abbildung 4: Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchführung der Berichtigung im Anschluss an das Inkrafttreten des Bebauungsplans

Wege der Berichtigung angepasst. Hierzu wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren auf einer Fläche von 1,57 ha die Darstellung „Grünfläche - Sportplatz“ im Flächennutzungsplan durch die flächige Darstellung „Flächen für Gemeinbedarf“ und die symbolischen Darstellungen für "Schule", "Kulturellen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung" und "Sportlichen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung" ersetzt. Durch die beiden letztgenannten Zweckbestimmungen werden auch die Nutzungen Volkshochschule, Musikschule und Sporthalle erfasst, die möglicherweise auf dem Schulgrundstück mit untergebracht werden sollen (bei VHS und Musikschule evtl. in dem Umfang, in dem gegenwärtig Räume in der Albert-Schweitzer-Schule genutzt werden).

1.4 Planverfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird somit als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13 a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die maximal zulässige Grundfläche wird im Bebauungsplan auf 3.500 m² begrenzt. Hinzu kommen Grundflächen für untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen. Auch in der Summe ist eine Überschreitung der Obergrenze von 20.000 m² ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anzuwenden:

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung. Hierauf wird bei der Beteiligung hingewiesen.

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Erschließung

Der Anschluss des Baugebiets an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ist in zwei Varianten möglich, die auch in Verbindung mit der späteren Gebäudekonzeption des Schulneubaus, ggf. sogar im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Einbeziehung des Rolf-Engelbrecht-Hauses (REH) und dessen Sanierungskonzept, noch entschieden werden können, da der Kostenunterschied im Rahmen der Gesamtinvestition nicht relevant ins Gewicht fällt.

Möglich ist ein Anschluss über einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Stichweg der westlich angrenzenden Wohnlage an die Stettiner Strasse oder ein Anschluss über die Stichstraße westlich des REH (Nord-West-Ecke des Baugrundstückes) an die Breslauer Straße (siehe Abbildung 4).

Eine Einbindung in die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stichstraßen-Zufahrt zum Sepp-Herberger-Stadion, (Platanenallee) und von dort in die Breslauer Straße ist infolge der geringen Tiefenlage des Kanals und der vorhandenen Baumallee nicht geeignet. Sie dennoch technisch zu ermöglichen wäre ferner kostenintensiv und schadens-/wartungsanfällig (Hebeanlage etc.)

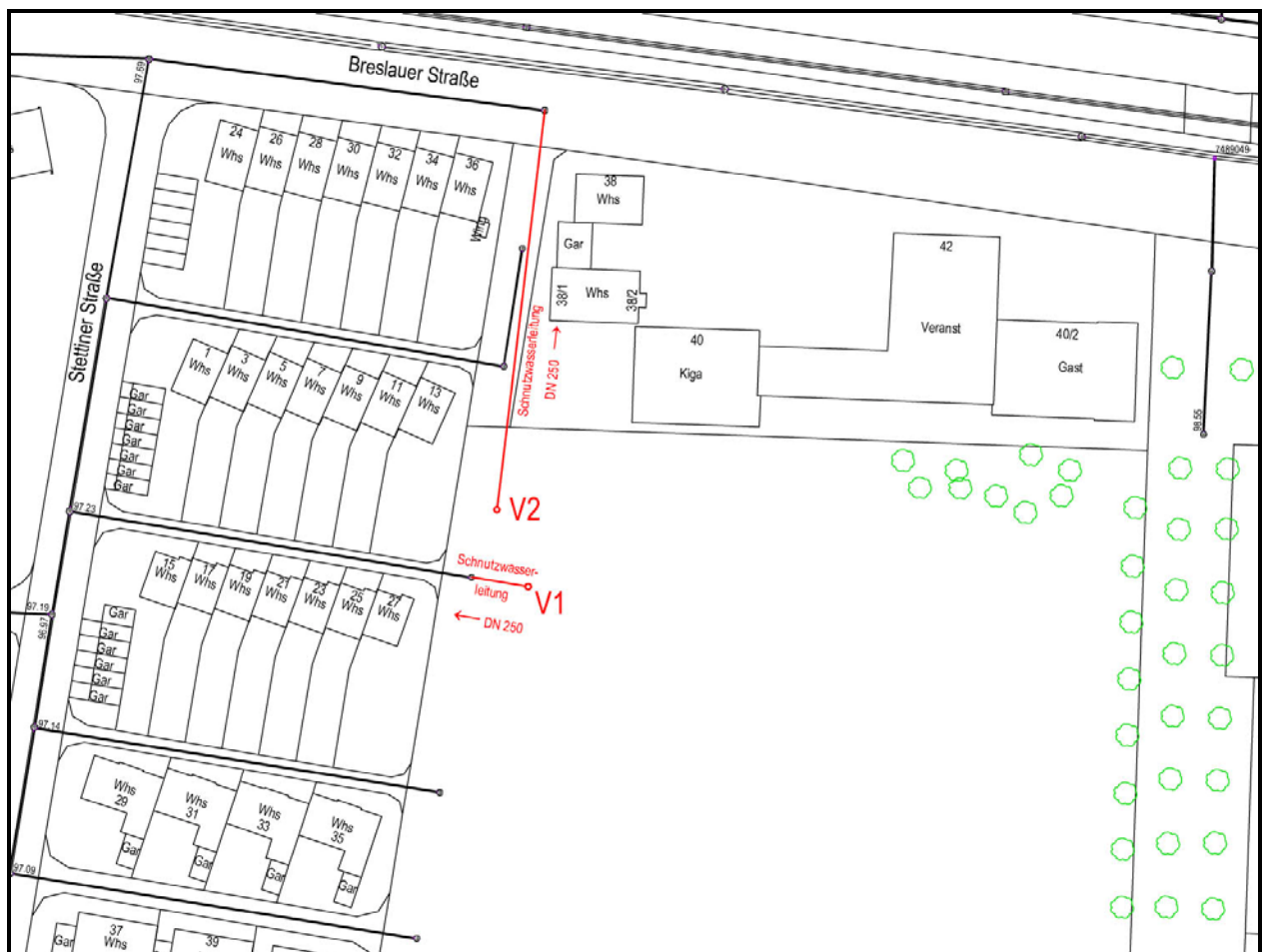


Abbildung 5: Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung des Grundstücks in zwei Varianten

In je ca. 450 bis 500 m Entfernung zum Standort am Sepp-Herberger-Stadion liegen die OEG-Haltestellen „Blumenstraße“ und „Stahlbad“. In je ca. 400 m Entfernung liegen nördlich in der Ahornstraße die Bushaltestellen „Fliederstraße“ und „Eschenweg“ der Stadtbuslinie 634 sowie östlich im Multring die Bushaltestelle „Breslauer Straße“ der Stadtbuslinie 635. Um die Haltestellen in der Ahornstraße zu erreichen, müssen die Schüler die Breslauer Straße sowie die OEG-Trasse auf ihrem Schulweg überqueren. Die Haltestelle „Breslauer Straße“ ist ohne Straßenüberquerung erreichbar.

Im Rahmen einer gesonderten Untersuchung wurden die verschiedenen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger im Knotenpunktbereich Breslauer Straße / Birnenstraße / Stadionzuwegung auf ihre Zweckmäßigkeit hin beurteilt.¹ Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von einem erheblichen Querungsbedarf auszugehen ist, da die Schülermengen relativ hoch sind und zudem zeitlich sehr konzentriert auftreten. Obwohl eine Querungsanlage bei einer erwarteten Verkehrsbelastung von 800 Kfz/h im Querschnitt und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in der Regel noch nicht notwendig ist, empfiehlt der Gutachter dennoch aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der Fußgänger (Grundschüler) an dieser Stelle bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Der Gutachter empfiehlt die Einrichtung einer ausreichend bemessenen Mittelinsel mit Furtmarkierung westlich des Einmündungsbereiches der Stadionzuwegung bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte der Übergang separat beleuchtet und die Fahrbahnränder sowie die Ränder der Mittelinsel behindertengerecht ausgebildet werden. Für die von der Birnenstraße in die Breslauer Straße einbiegenden Kfz ist vor der Querungshilfe sowie in Fahrtrichtung Osten hinter der Querungshilfe ein Aufstellbereich vorzusehen. Zur Sicherung des niedrigen Geschwindigkeitsniveaus von 30 km/h sollten weitere optische Maßnahmen (Aufpflasterungen, Baumpflanzungen, Verringerung der Straßenbreite) vorgenommen werden.

Alternativ wäre der Einsatz einer Lichtsignalanlage vorstellbar. Da Lichtsignalanlagen bei geringem Verkehrsaufkommen in den Schwachlastzeiten allerdings häufig wegen langer Wartezeiten von Fußgängern missachtet werden, womit das Gefahrpotential unweigerlich steigt, und zudem sowohl in der Anschaffung als auch im Unterhalt teuer sind, empfiehlt der Gutachter als Vorzugsvariante die oben beschriebene nicht signalisierte Querungshilfe.

Der betrachtete Knotenpunkt liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die Entscheidung über die Art der Querungshilfe wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt getroffen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand eines Wohngebietes und in unmittelbarer Nähe der Breslauer Straße, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, von der aus es durch eine breite Stichstraße (Platanenallee) mit beidseitigen Parkplatzreihen erschlossen wird. Durch den Bring- und Holverkehr ergibt sich für die angrenzende Wohnbebauung eine potentielle verkehrliche Mehrbelastung, die in Abhängigkeit von der Gebäudeplanung (Lage der Zu-/Eingänge) jedoch auch nahezu komplett ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der Breite und des geraden, sehr übersichtlichen Verlaufs der Breslauer Straße sowie dort vorhandener Parkbuchten und der hiermit sehr günstigen Möglichkeit des Anfahrens zur Schule ist ein relativ sichereres Ein- und Aussteigen der Kinder gegeben. Zusätzlich kann eine Zufahrt über die Platanenallee zum Schulgelände erfolgen, sofern dort eine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit geschaffen wird.

Eine solche Zufahrtssituation zum Schulgelände ist in Abbildung 5 (folgende Seite) dargestellt.

Die skizzierte Zufahrt ist als Einbahnstraße geplant, so dass die Ein- bzw. Ausfahrt auf eine Breite von 4,0 m beschränkt werden kann. Durch diese reduzierte Breite kann die Zufahrt optimal zwischen die bestehenden Bäume eingepasst werden. Im Bereich des eigentlichen Zuganges zum Schulgelände weitet sich die Fahrbahn auf 5,5 m auf. Dadurch ist ein vorsichtiges Passieren haltender Fahrzeuge durch die nachfolgenden Fahrzeuge möglich. Die Fläche zwischen Schulzufahrt und Zufahrt zum Sportplatz kann als Fahrradabstellplatz genutzt werden. Des Weiteren ist die geplante Zufahrt auch ausreichend dimensioniert, um im Brandfall als Feuerwehrezufahrt genutzt werden zu können. Bei Bedarf ist durch Aufweitung der Fahrfläche innerhalb des Schulgeländes auch ein Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich. Hierdurch kann ggf. auf Wendemanöver auf dem Stadiongelände verzichtet werden.

¹ „Fußgängerquerung Breslauer Straße Nähe Birnenstraße Weinheim - Beurteilung von Querungshilfen“; VPS (Verkehrs-Planung Stottmeister), Bensheim; Erläuterungsbericht, Stand 08.10.2009.

Das Baugebiet besitzt ausreichend Flächen, so dass die erforderlichen Stellplätze zeitgleich mit dem Neubau der Albert-Schweitzer-Schule realisiert werden können. Das Grundstück selbst bietet ausreichend Platz für Stellplätze von Schule, Betreuung/Hort, VHS und Musikschule. Sie könnten ferner auch abends und am Wochenende bei Veranstaltungen im Rolf-Engelbrecht-Haus miteinbezogen werden. Gemäß der textlichen Festsetzung A.2.2 sind Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben sie unberücksichtigt. Somit trifft der Bebauungsplan keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der auf dem Grundstück möglichen Stellplatzanzahl. Die Ermittlung der für den Schulneubau erforderlichen Stellplätze erfolgt nicht im Bebauungsplanverfahren sondern erst im Rahmen der späteren konkreten Objektplanung.

Die bestehende westliche Stellplatzreihe in der Platanenallee wird dem Schulgelände zugeordnet, so dass hier bereits ca. 20-25 Stellplätze nachgewiesen werden können. Diese wird zwar derzeit ebenso wie die östliche Stellplatzreihe durch die umliegenden Sporteinrichtungen genutzt, allerdings ist im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Versiegelung) sowie städtischer Haushaltsmittel neben der Herstellung neuer Stellplätze auch eine effiziente Nutzung vorhandener Stellplätze anzustreben.

Während für die Schulnutzung schwerpunktmäßig vormittags Stellplätze benötigt werden, benötigen die Sporttreibenden diese vorrangig in den Nachmittags- und Abendstunden. Durch diese zeitversetzte Nutzung können Synergieeffekte erzielt werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass auch für die Schule mit ihren zusätzlichen Bildungsangeboten und die geplanten Sporthalle eine gewisse Zahl von Stellplätzen in den Nachmittags- und Abendstunden benötigt werden wird. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Parkdruck in der näheren Umgebung insgesamt nicht zu hoch ist und dass zu Spitzenzeiten auch am Rolf-Engelbrecht-Haus und in zumutbarer Entfernung entlang der Breslauer Strasse geparkt werden kann. Es ist daher davon auszugehen, dass auch weiterhin ein ausreichendes Parkplatzangebot im öffentlichen Raum bestehen wird.

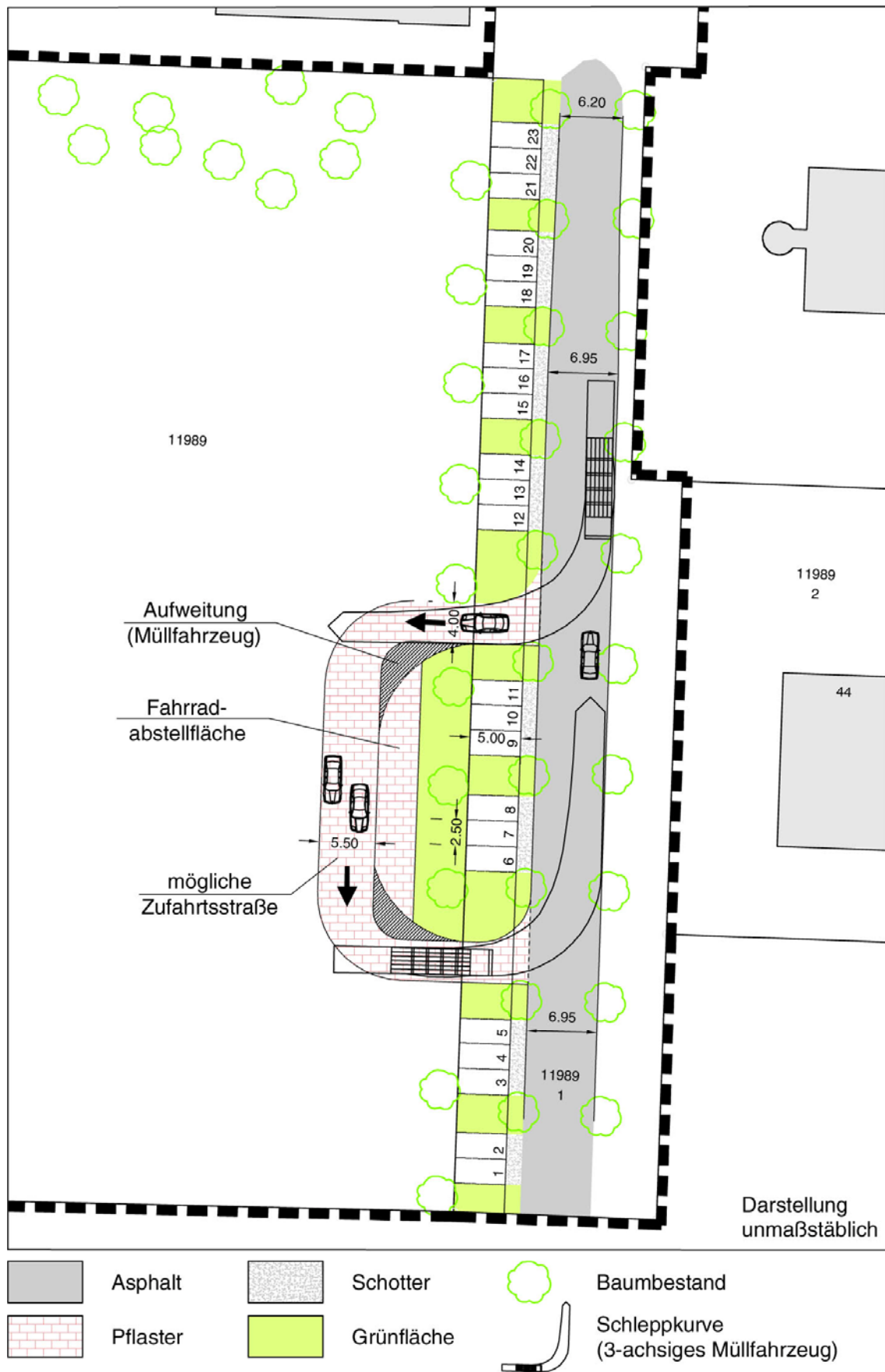


Abbildung 6: Zufahrtsvariante

2.2 Auswirkungen auf Schulwege

Der geplante Standort der Albert-Schweitzer-Schule am Sepp-Herberger-Stadion befindet sich im süd-östlichen Quadranten des Schulbezirkes am östlichen Rande der geschlossenen Bebauung (Wohnbebauung). Der Standort liegt somit wie der jetzige Schulstandort im Birkenweg ungefähr gleich weit vom „Schwerpunkt“ des Schulbezirkes entfernt. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Kurt-Schumacher-Straße und Breslauer Straße teilen den Schulbezirk der Albert-Schweitzer-Schule bezüglich der Wohngebiete in zwei unterschiedlich große Teile.

Am künftigen Standort der Schule wird sich zwar für einige Kinder der Schulweg verlängern, für andere dafür aber verkürzen, letztlich aber sind grundsätzlich keine längeren Maximal-Entfernungen in Kauf zu nehmen als bisher, da beide Schulstandorte für das Gebiet gleichermaßen als zentral gelegen eingestuft werden können, in Nord-Süd-Richtung auf einer Achse liegen und fußläufig maximal 360 m (Luftlinie nur ca. 300 m) voneinander entfernt sind. Dies bedeutet, dass somit unabhängig vom gewählten Standort der künftigen Albert-Schweitzer-Schule stets etwa die Hälfte der Schulkinder die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Kurt-Schumacher-Straße und Breslauer Straße sowie die OEG-Trasse queren müssen. Die vorhandenen Querungen der OEG-Trasse (von West nach Ost: Boschstraße, Pappelallee, Birnenstraße) sind mit Signalanlagen und Schranken ausgestattet.

Im Zuge des Neubaus sollten den Schulweg sichernde Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Erneuerung der Beschränkung an der OEG-Linie, Querungshilfe in der Breslauer Straße).

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit ist davon auszugehen, dass sich die Schulwege auch im Fall der Verlegung der Albert-Schweitzer-Schule an das Sepp-Herberger-Stadion nicht verschlechtern werden, sondern eher eine Verbesserung gegeben ist, insbesondere in Verbindung mit den oben genannten Möglichkeiten der Sicherung der Querung der OEG-Linie und insbesondere auch im Vergleich des Bring- und Holverkehrs, der am Standort Birkenweg ein erhöhtes Sicherheitsrisiko im unmittelbaren Schulumfeld darstellt und sich an der Breslauer Straße übersichtlicher und geordneter organisieren lässt.

2.3 Bebauung

Die Errichtung eines Neubaus am Standort Sepp-Herberger-Stadion ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu beurteilen, da sich der Neubau in das bestehende Nutzungsgeflecht von Sport- und Kulturanlagen städtebaulich gut einfügt. Weiterhin grenzt der Plangeltungsbereich lediglich im Westen an Wohnbebauung, so dass sich mögliche Beeinträchtigungen auf einen relativ eng umgrenzten Bereich (Reihenhausbebauung Stettiner Straße) beschränken lassen. Des Weiteren können durch den Anschluss an die bestehenden kulturellen Einrichtungen funktional wie wirtschaftlich interessante Synergieeffekte genutzt werden. Um die Planungsfreiheit nicht bereits vorab einzuschränken, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans auf das unter städtebaulichen Aspekten notwendige Maß begrenzt.

Das an sich fast rechteckige, unbebaute (Sportplatz) und gut proportionierte Gelände am Standort Sepp-Herberger-Stadion bietet eine Fläche von rund 14.000 m² und ist gekennzeichnet durch seinen großzügigen Zuschnitt, der eine optimale Bebauung einschließlich Freianlagen zulässt.

Die Größe des Baugrundstücks lässt viel Freiraum für einen Gebäudeentwurf, der funktional und energetisch optimiert werden kann und ferner flexibel ist, z.B. für sich ändernde pädagogische Konzepte und ggf. verschiedene künftige Erweiterungen des Schulbetriebs oder auch weiterer ergänzender Nutzungen, die dann sinnvoll in das bestehende bauliche Gefüge eingebunden werden können.

Der Standort eignet sich sehr gut für den Bau einer Schule im Passivhausstandard, weil er grundsätzlich eine bellebige Raumorganisation und Ausrichtung gestattet. Ein kompakter Baukörper und minimierte Hüllflächen sind hier als architektonisches Ziel gegeben, nicht aber durch das Baugrundstück erforderlich und somit flexibler positionierbar. Optimal sind hier Ost-West-Klassenräume möglich (ein Klassenraumriegel zum westlichen Wohngebiet könnte dabei sogar als Lärmpuffer genutzt werden, da von Unterrichtsräumen in der Regel keine nennenswerten Lärmbelastungen ausgehen. Solare Erträge über nach Süden transparente Fassaden, z.B. einen Zentralraum (Halle), Cafeteria etc., sind gut möglich. Generell können auf diesem Grundstück die unterschiedlichen Räume ohne äußere Zwänge nach Anforderung und nach geeigneter Himmelsrichtung ausgerichtet und offene wie geschlossene Fassadenzonen gezielt platziert werden, so dass die Potenziale der Verbindung eines modernen Schulbaus mit den Anforderungen an ein wirtschaftliches Passivhaus an diesem Standort bestmöglich verbunden werden können.

Für die Außenbereiche sind Schulhof, Schulgarten sowie Spielflächen vorgesehen, eigene Sportflächen (z.B. Laufbahn, Weitsprung oder ähnliches) für den Schulsport sind nicht vorgesehen. Hier werden die vorhandenen Anlagen im Sepp-Herberger-Stadion genutzt.

Der Standort Sepp-Herberger-Stadion ist hinsichtlich der Geschossigkeit unproblematisch, da die umgebende Struktur nicht homogen ist und das Grundstück ausreichend Platz bietet, einen angemessenen Abstand zu benachbarten Gebäuden einzuhalten.

Der Gebäudeplanung bleibt es freigestellt, ob sich eher ein zweigeschossiges oder dreigeschossiges Gebäude anbietet, ob man eine bauliche Kante zu den angrenzenden Sportanlagen schaffen will oder eher einen weicheren Übergang oder welche Lösung sich in Bezug auf den gewünschten Energiestandard des Gebäudes konzeptionell besser umsetzen lässt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe maßvoll begrenzt, ohne in architektonische Leistung und Qualität zu sehr einzugreifen (dies gerade auch im Hinblick auf einen beabsichtigten Wettbewerb, im dem dann ohnehin in vertiefender Auseinandersetzung mit Standort und Bauprogramm noch detaillierte Vorgaben gemacht würden).

2.4 Immissionsschutz

Der Standort am Sepp-Herberger-Stadion birgt bezüglich der Lärmbelastung kaum Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft, da er zügig und in einem Abschnitt realisiert werden kann und zudem deutlich weniger Nachbarn unmittelbar Betroffene sind als am derzeitigen Standort Birkenweg. Zudem wird Schüllärm (anders als Verkehrs- und Sportlärm) als sozialadäquat angesehen, so dass eine entsprechende Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans 120 „Sportpark“ wurden in einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) bereits die schalltechnischen Auswirkungen der bestehenden Sportnutzungen, einschließlich des Hartplatzes innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, auf die umgebende Bebauung ermittelt. Dabei wurde die westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Albert-Schweitzer-Schule“ liegende Wohnbebauung ihrer Charakteristik nach als Reines Wohngebiet (WR) eingestuft. Die nach 18. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte liegen für Reine Wohngebiete tags außerhalb der Ruhezeiten bei 50 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten bei 45 dB(A) sowie nachts bei 35 dB(A). Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass im benachbarten Wohngebiet (Messpunkt Stettiner Straße 27) die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete bei allen untersuchten Szenarien eingehalten werden.

Die geplante Sporthalle, die auf dem heutigen Spielfeld errichtet werden soll, ist zu Schulsportzwecken originär der Schulnutzung zugeordnet und unterliegt damit zunächst einmal nicht einem Beurteilungserfordernis nach 18. BImSchV.

Allein aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan den Bau einer Sporthalle ermöglicht, erwächst insofern kein grundsätzlicher schallschutztechnischer Konflikt, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen wäre. Da ferner an dem Standort bereits heute Sportnutzungen im Zeitraum bis 20 Uhr auf einer Sportfreianlage stattfinden, ist die Verlagerung dieser bzw. vergleichbarer Sportnutzungen in die Halle, die in demselben Zeitraum stattfinden, ebenfalls mit Blick auf den Schallimmissionsschutz als unkritisch anzusehen, da es in Summe zu einer Reduzierung der Schallemissionen kommen wird.

Erst durch später dann möglicherweise noch über diesen Zeitraum hinaus stattfindende Vereinssport- und Freizeitaktivitäten bzw. durch andere Veranstaltungen, die aber heute – ebenso wie Art und Lage des Hallengebäudes - im Detail noch nicht absehbar sind, würde ein konkreter nutzungsabhängiger Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Schallimmissionen auf die Nachbarschaft entstehen.

Um eine bestimmungsgemäße Nutzung der Sporthalle auch unter diesen Gegebenheiten sicherzustellen, wird es daher erforderlich sein, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Sporthalle nachzuweisen, welche Schallschutzmaßnahmen (z. B. ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile der Halle, Beschränkung der Schallemissionen der Lüftungsanlage) ggf. erforderlich sind, um in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der übrigen Sportanlagen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete einzuhalten.

Insbesondere die für eine Freizeitnutzung maßgeblichen Beurteilungsrichtlinien sind dann mit den für den Lärmschutz zuständigen Behörden abzustimmen. Durch die Einstufung der Nachbarbebauung als Reines Wohngebiet (WR) ist bei den zukünftigen Nutzungen im Plangebiet somit die höchste immissionsschutz- und planungsrechtliche

Gebietskategorie als Maßstab heranzuziehen, so dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner durch die geplante Schul- und Sportnutzung zu erwarten sind.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes wäre eine Anordnung der Halle im Westen und des Parkplatzes im Osten des Grundstücks besonders günstig. Hierdurch werden die Geräuscheinwirkungen des Parkierungsverkehrs auf die im Westen gelegene Wohnbebauung wirksam abgeschirmt. Bei entsprechender Gebäudekonzeption können Lärmbeeinträchtigungen der westlich benachbarten Wohnbebauung somit vermieden bzw. minimiert werden. Im Rahmen des geplanten Architektur-Wettbewerbs ist hierauf besonders einzugehen.

2.5 Belange des Umweltschutzes

Da der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird auf die förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bedarf somit keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren.²

Gleichwohl sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die derzeitige Nutzung des Grundstücks 11989 stellt sich wie folgt dar:

Nutzung / Biotoptyp	m ² (ca.)
Sportplatz (Hartplatz, nicht wasserdurchlässig)	7.900
Rasen	6.200
Asphaltweg	250
Summe	14.350

² Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass).



Abbildung 7: Blick von Süden auf den Sportplatz

Am West- und Ostrand befinden sich geschlossene Baumhecken, während am Nordostrand eine größere Baumgruppe vorhanden ist. Die Rasenflächen werden intensiv gepflegt und geschnitten. Bei dem Sportplatz handelt es sich um einen wasserundurchlässigen Hartplatz mit mineralischem Substrat als Deckschicht. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Drainage gesammelt und Richtung Westen in die Kanalisation abgeleitet.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Form von Versiegelung durch Gebäude sowie Schulhof, Zufahrten, Wege und Stellplätze. Die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe bewirken eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Speicherfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser. Diese Eingriffswirkungen sind jedoch im Bereich des derzeitigen Sportplatzes gering, da der Boden hier bereits sehr stark verdichtet und das natürliche Bodengefüge bereits verändert ist.

Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind ebenfalls als gering einzustufen, da die vorhandenen Grün- und Sportflächen aufgrund der Nutzungsintensität keinen geeigneten Lebensraum für schützenswerte Arten darstellen. Hingegen besitzen die Gehölzbestände im Gebiet sowohl für die Fauna (insbesondere Insekten- und Vogelarten) sowie für das Stadtbild eine hohe Bedeutung.

Zur Eingriffsminimierung wird die max. überbaubare Fläche für Hochbauten auf 3.500 m² begrenzt. Weitere Flächen werden durch Schulhof, Zufahrten, Wege etc. versiegelt. Zwar wird im Bebauungsplan für diese Flächen keine Begrenzung festgesetzt, der zu erwartende Umfang dieser Flächenversiegelung wird jedoch 4.000 bis 5.000 m² nicht überschreiten. Insgesamt wird sich die Gesamtversiegelung im Bereich einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 bewegen, was der Lage im Innenstadtbereich angemessen ist.



Abbildung 8: Nutzungstypen

Im Rahmen der Planung werden weiterhin die vorhandenen Bäume und Sträucher am Rand der Fläche sowie die Platanenallee als zu erhalten festgesetzt und der Eingriff in die vorhandene Grünstruktur minimiert. Die Festsetzung dient dem Schutz und dauerhaften Erhalt der Gehölzbiotope. Zur Einbindung des neuen Schulgebäudes in das Stadtbild sowie als optische Abgrenzung zu den südlich angrenzenden Sportflächen wird am Südrand eine Baumreihe im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzt.

Insgesamt trägt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen Rechnung. Bislang bauliche ungenutzte Flächen im Außenbereich werden geschont. Die vorhandene versiegelte Fläche (ca. 7.900 m²) im Geltungsbereich (Hartplatz) wird sich voraussichtlich verringern (max. ca. 5.000 m²).

Sonstige Umweltmedien werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden somit die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

Aufgrund der Tatsache, dass weder Lage noch Form des künftigen Schulneubaus im Geltungsbereich derzeit bekannt sind, wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans möglichst flexibel gestaltet und auf das unter städtebaulichen Gesichtspunkten notwendige Maß begrenzt.

3.1 Art der Nutzung

Der zu beplanende Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt. Die Festsetzung einer Zweckbestimmung ist planungsrechtlich erforderlich, weil die Spanne möglicher Nutzungen ansonsten zu groß wäre. Die Zweckbestimmung wurde nicht auf die Nutzung „Schule“ begrenzt, da neben der Schulnutzung weitere Nutzungen geplant sind. So soll die Sporthalle außerhalb der Schulzeiten auch Vereinen zur Verfügung stehen und Räume für die Volkshochschule und Musikschule vorgesehen werden. Daher wäre die Zweckbestimmung „Schule“ planungsrechtlich zu eng gefasst.

Als Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf wird der Oberbegriff „Bildung“ gewählt und die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

- schulische Zwecke
- Aus- und Fortbildung
- sportliche Zwecke
- soziale Zwecke.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte maximale Grundfläche von 3.500 m² und die maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen sowie die Begrenzung der Gebäudehöhe (max. 116 m ü.NN.) definiert. Aufgrund der heterogenen, ein- bis dreigeschossigen Bebauung in der näheren Umgebung ist die Festsetzung von max. drei Vollgeschossen städtebaulich vertretbar. Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1 m ermöglicht es, technische Anlagen wie z.B. Solaranlagen, Aufzugschächte, Kamine etc. auf dem Dach unterzubringen, ohne dass die Höhe des Hauptbaukörpers dafür reduziert werden muss.

Die festgesetzte Grundfläche ist ausreichend, um die bereits im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung festgelegten Raumkonzepte unterbringen zu können.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert, wobei auf einen ausreichenden Abstand (deutlich über 20 m) zur westlich angrenzenden Wohnbebauung geachtet wurde. Im Norden wird die Baugrenze (unter ausreichenden Abstand zur dort vorhandenen und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Baumgruppe) bis an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 10790/14 herangeführt, um hier die Option einer baulichen Anbindung an das Rolf-Engelbrecht-Haus zu ermöglichen.

Im Osten und im Süden wird ein ausreichender Abstand des Baufensters zu den vorhandenen bzw. geplanten Baumreihen eingehalten.

Durch das so festgesetzte Baufenster wird ein größtmögliches Maß an Flexibilität für die Anordnung der Baukörper im Rahmen eines späteren Wettbewerbs für die Hochbaumaßnahme gewahrt, so dass hier ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Entwicklung unterschiedlicher städtebaulicher Konzeptionen erhalten bleibt.

Stellplätze und Zufahrten sind gemäß Textlicher Festsetzung A 2.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sich andernfalls das Baufenster fast über das gesamte Grundstück erstrecken müsste, um vor dem Hintergrund der noch fehlenden konkreten Objektplanung sicherzustellen, dass ausreichende Zufahrts- und Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück geschaffen werden können. Vor diesem Hintergrund wurde auch von einer flächenhaften Festsetzung für diese Anlagen abgesehen.

3.4 Verkehrsflächen

Der im Westen des Plangeltungsbereichs verlaufende Weg soll in seiner Funktion erhalten bleiben und wird daher inkl. der Zuwegung von der Breslauer Straße aus als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Anliegerweg“ festgesetzt. Dieser Weg kann von den Schülern, die zu Fuß oder mit dem Rad zur Schule kommen als alternativer Zugang zum Schulgelände genutzt werden. Im Bedarfsfall kann hierüber auch eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen werden. Als reguläre Zufahrtsmöglichkeit für Pkw ist diese Alternative jedoch explizit nicht vorgesehen. Hierzu dient die Zufahrt zwischen Rolf-Engelbrecht-Haus und Jugendherberge, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

3.5 Zu erhaltende Bäume und Gehölze

Die entlang der Stichstraße östlich des Geländes bestehende Baumallee soll erhalten werden. Dafür spricht zum einen die städtebauliche Wirksamkeit der Allee, zum anderen die Bedeutung der Gehölzstrukturen für die lokale Fauna, insbesondere die Avifauna. Die vorhandenen Bäume werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen und zur Erhaltung festgesetzt.

Weiterhin werden die vorhandenen Bäume und Sträucher am westlichen Rand der Fläche sowie die Baumgruppe im Nordosten als zu erhalten festgesetzt, um den Eingriff in die vorhandene Grünstruktur zu minimieren. Die Festsetzung dient dem Schutz und dauerhaften Erhalt der Gehölzbiotope.

3.6 Anzupflanzende Bäume

Zur Einbindung des neuen Schulgeländes in das Stadtbild sowie als optische Abgrenzung zu den südlich angrenzenden Sportflächen wird am Südrand eine Baumreihe zur Anpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt.

4. FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche:	1,45 ha
Verkehrsfläche:	0,22 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	<u>0,07 ha</u>
Gesamt:	1,74 ha