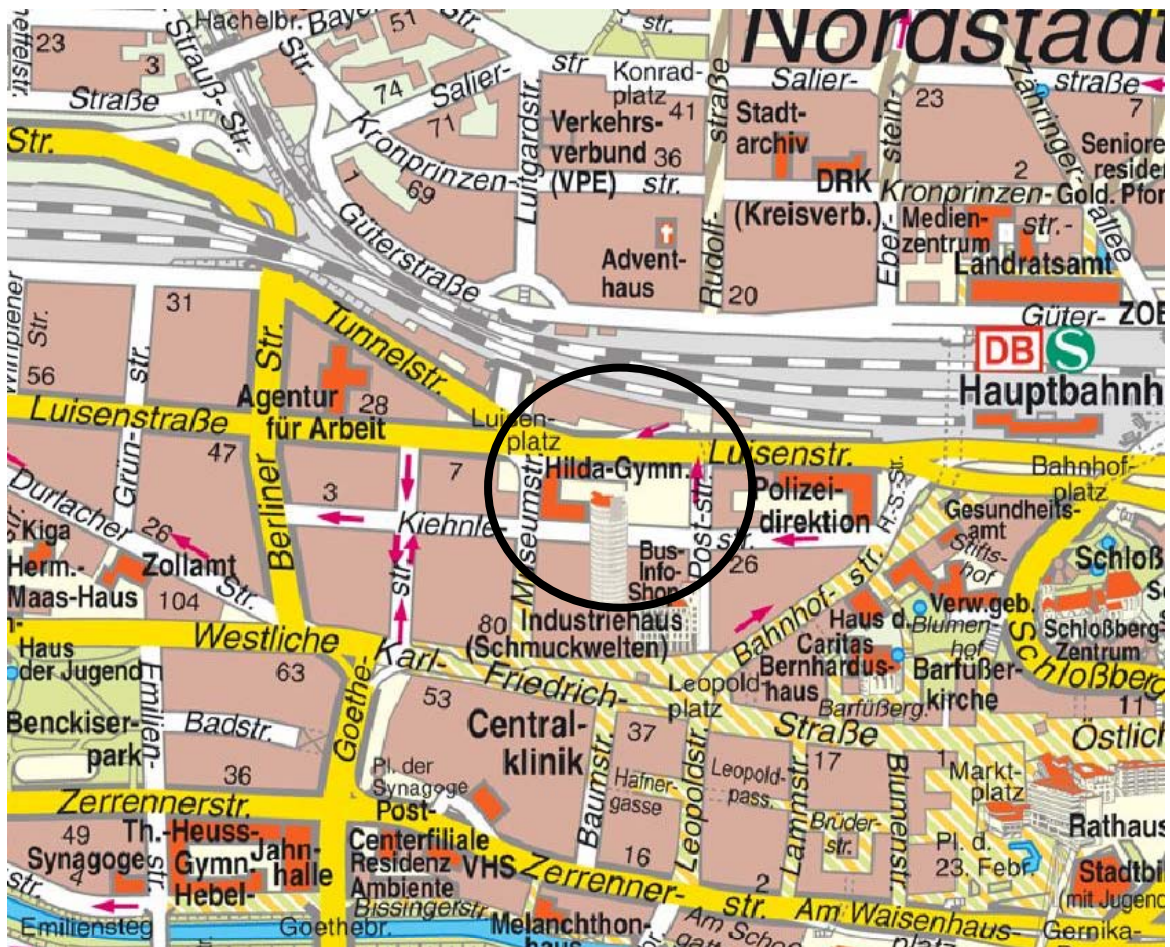


Bebauungsplan „Hilda-Gymnasium“

- Begründung -



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahren	- 3 -
1. Verfahrensablauf	- 3 -
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	- 4 -
D. Übergeordnete Planung	- 4 -
E. Gebietsbeschreibung	- 5 -
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	- 5 -
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 6 -
4. Geprüfte Alternativen	- 6 -
F. Planungskonzept	- 7 -
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	- 7 -
1. Erschließung	- 7 -
2. Kampfmittel	- 8 -
3. Umweltbelange	- 8 -
4. Lärmbelastung	- 9 -
5. Denkmalschutz	- 10 -
6. Kosten	- 11 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 11 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 11 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 11 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 11 -
1.3. Bauweise	- 12 -
1.4. Immissionsschutz	- 12 -
1.5. Grünordnerische Festsetzungen	- 13 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 13 -

A. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Innenstadt Pforzheims in der Nähe zum Bahnhof und zur Fußgängerzone sowie zum Leopoldplatz. Es umfasst den Bereich des bestehenden Hilda-Gymnasiums sowie das bisher unbebaute östliche angrenzende Grundstück (Flst. 143). Die angrenzenden Straßenräume - Luisenstraße im Norden, die Poststraße im Osten, die Kiehnlestraße im Süden und die Museumstraße im Westen - wurden anteilig in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die Abgrenzung ist im Lageplan dargestellt.



B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das Gebäude des Hilda-Gymnasiums entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Schulbetrieb. Eine Sanierung ist aus schul- und baufachlichen sowie wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Zudem fehlt eine geeignete Sporthalle - insbesondere für die Durchführung größerer Sportveranstaltungen in Pforzheim. Für die Planung eines Neubaus ist ein Wettbewerb ausgelobt worden. Auf Grundlage des Entwurfs des ersten Preisträgers soll der Neubau der Schule mit einer Sporthalle für 2.000 Zuschauer realisiert werden. Dieser Entwurf ist nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Da das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Pforzheim entspricht, soll durch das Bebauungsplanverfahren die Rechtsgrundlage für die Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden.

C. Verfahren

1. Verfahrensablauf

18.02.2009 Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2014)

- 24.03.2009 Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 2014)
- 04.05.2009 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 15.05.2009
- 08.07.2009 Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2188)
- 28.07.2009 Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage O 2188)
- 18.08.2009 - Öffentliches Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung.
- 18.09.2009

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Der Bebauungsplan sieht die Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung bisher bebauter bzw. brach liegender Grundstücke vor. Die bestehende Nutzung wird an einem integrierten Standort optimiert, ergänzt und verdichtet. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung. Dadurch werden Bauflächen im Außenbereich geschont. Die Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².

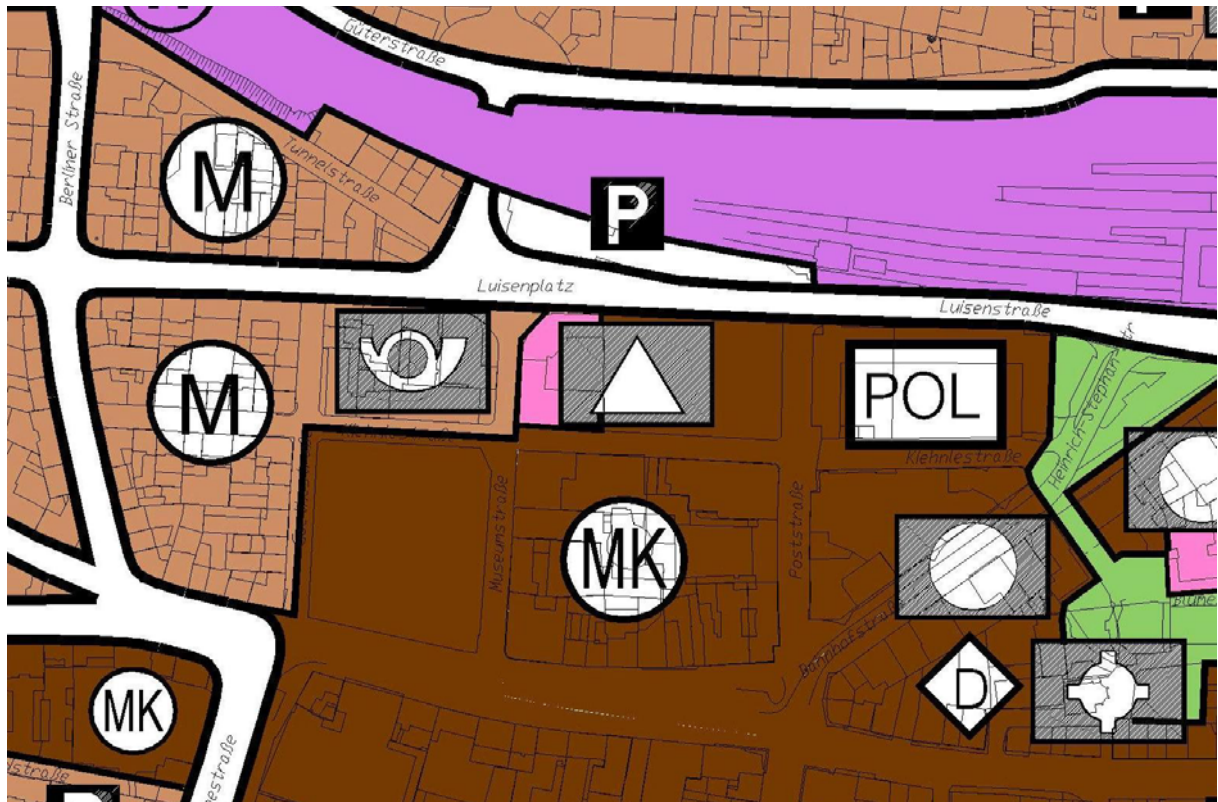
Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es gibt keine speziellen Umweltrisiken. Die Lärmauswirkungen der geplanten Veranstaltungen im Bereich der Sporthalle wurden durch Gutachten überprüft und entsprechende Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden.

D. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005 stellt für das Planungsgebiet im westlichen Teil Gemeinbedarfsfläche Schule und für den östlichen Teil Kerngebietsfläche dar. Da für den gesamten Bereich Sondergebiet geplant ist bzw. entsprechend dem Bestand öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt in zentraler Lage in der Pforzheimer Innenstadt. Auf Grund dieser Lage ist eine sehr gute Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsträgern gewährleistet. Über städtische Hauptverkehrsachsen (Luisenstraße) ist es direkt anfahrbar. Der Hauptbahnhof sowie zentrale Haltestellen des ÖPNV (ZOB-Mitte, Leopoldplatz) sind fußläufig leicht zu erreichen.

Die gute Erschließungssituation führt auch zu bestehenden Beeinträchtigungen im Planungsgebiet. Das hohe Verkehrsaufkommen in der Luisenstraße führt zu Lärmbelastungen. Nördlich der Luisenstraße erstrecken sich Gleisanlagen der Deutschen Bahn, die sich Richtung Osten zum Gleisfeld des Hauptbahnhofes aufweiten. Von diesen Gleisanlagen gehen ebenfalls Lärmimmissionen aus.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum.

Das Umfeld des Plangebiets ist als städtisches Kerngebiet geprägt durch eine hohe städtebauliche Dichte und durchmischte Nutzung. Neben Handel- und Dienstleistungsnutzungen sind auch öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe zu nennen.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Belastungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Derzeit ist der östliche Teil des Planungsgebietes als Parkplatz genutzt, auf dem westlichen Teil steht noch der Altbau des Hilda-Gymnasiums. Das bestehende Hilda-Gymnasium ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG und im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

3. Bestehende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 304, Innenstadt, vom 29.05.52 setzt nur Baulinien und Bau-
grenzen fest. Der Bebauungsplan Nr. 497, Ergänzung Innenstadt, Oststadt, Weststadt I –
II vom 03.06.75, setzt für die Fläche des Altbaus des Gymnasiums Schule fest, für das
östlich angrenzende Grundstück Kerngebiet. Da auf dem westlichen Teil die Drei-
feldsporthalle für 2.000 Zuschauer errichtet werden soll, entspricht die Planung nicht
den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne.



4. Geprüfte Alternativen

Da die Schule schon am Standort vorhanden ist und wegen ihrer Nähe zur Innenstadt und zum ÖPNV dort auch gut angebunden ist, ist ein alternativer Standort nicht sinnvoll. Zudem würden sich für die Schüler die Wege ändern, was auch nicht gewollt ist. Für die Sporthalle liegt der Vorzug auch in der guten ÖPNV-Anbindung. Eine Kombination mit der Schule ist schon von daher sinnvoll, dass die Halle sowohl für den Schulsport als auch für große Sportereignisse genutzt werden kann.

Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bauvorhaben wurden seitens des Gebäudemanagements Standort- und Realisierungsalternativen untersucht. Diese wurden umfangreich in der Beschlussvorlage O 1571 dargelegt. Der Alternativstandort im Bereich der ehemaligen Alfons-Kern-Schule wurde auf Grund der Größe, der zeitlichen Verfügbarkeit sowie von Einschränkung durch technische Infrastrukturen ausgeschlossen. Die vergleichende Untersuchung des Neubaus gegenüber einer Sanierung mit Erweiterung des Bestandes ist schul- und baufachlich problematisch und aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

F. Planungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, das derzeit bestehende Hilda-Gymnasium für einen fünfzügigen Betrieb auszubauen. Ergänzend soll eine Sporthalle mit 2.000 Zuschauerplätzen realisiert werden. Durch den Ausbau des Schulstandortes sollen aktuell fehlende Klassen- und Fachräume ergänzt werden. Außerdem sollen die Grundlagen für ein Ganztagesangebot geschaffen werden.

Die Stadt Pforzheim verfügt aktuell nicht über adäquate Veranstaltungsorte für größere Sportveranstaltungen. Durch den Bau einer Sporthalle mit 2.000 Zuschauerplätzen soll hier, an einem städtebaulich integrierten Standort, dieser Bedarf abgedeckt werden. Durch die Lage in der Innenstadt ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung, insbesondere an den ÖPNV, gewährleistet.

Mit der Planung soll somit zum einen die Situation des Gymnasiums verbessert, zum anderen die östlich angrenzende, untergenutzte Fläche aktiviert werden. Für einen fünfzügigen Schulbetrieb reicht die jetzige planungsrechtlich vorgesehene Fläche nicht aus. Da das angrenzende Grundstück für eine Erweiterung zur Verfügung steht, braucht der Schulstandort nicht verlagert zu werden. Somit bleibt das gerade für den ÖPNV günstig gelegene Gymnasium dort bestehen. Dies ist für die Erreichbarkeit einer solch wichtigen Einrichtung ein deutlicher Vorteil für die Stadt. Um die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen, muss das Planungsrecht geändert werden.

Durch die Aktivierung einer Brachfläche, die geringe Größe des Bereichs und die Stärkung der innerstädtischen Infrastruktur sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan leistet damit einen aktiven Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Erschließung

Das Baugrundstück ist von allen Seiten direkt vom öffentlichen Straßenraum her anfahrbar. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage ist über die Kiehnlestraße geplant. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebiets in direkter Nähe zum Hauptbahnhof und dem zentralen Umsteigebereich am Leopoldplatz ist die Erschließung durch den ÖPNV bereits sehr gut. Aktuell gibt es keine weiteren Planungen.

Bei Veranstaltungen mit großem Besucheraufkommen kann auf Grund der sehr guten ÖPNV-Anbindung und der Verfügbarkeit vielfältiger öffentlicher Parkmöglichkeiten (Parkhaus Schloßlegalerie, Parkhaus Luisenstraße etc.) im Umfeld von einer störungsfreien Abwicklung ausgegangen werden. Anfahrtsmöglichkeiten für Busse bestehen in der Luisenstraße und der Kiehnlestraße. In der Luisenstraße kann eine Anfahrt für Sportler-/Mannschaftsbusse erfolgen, da hier auch der Hallenzugang für Sportler vorgesehen ist. Besucherbusse können im Bereich Kiehnlestraße anfahren, wo der Hauptzugang für Besucher vorgesehen ist. Parkmöglichkeiten für Busse während der Veranstaltungen können ggf. im Bereich des ZOB-Süd ausgewiesen werden.

Bei Sonderveranstaltungen mit Vollausslastung der Sporthalle ist die Verkehrsregelung gesondert mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.

Bezüglich der Gas- und Wasserversorgung bestehen Anschlussleitungen in der Luisen- und Kiehnlestraße. Veränderungen sind vom Antragsteller zu tragen. Zur Stromversorgung des geplanten Bauvorhabens muss nach heutiger Sicht ein Großteil der vorhandenen Kabeltrassen und Anschlüsse vor Baubeginn umgelegt werden. Der geplante neue Schultrakt muss laut Auskunft der Stadtwerke über eine abnehmereigene 20-kV-Trafostation mit elektrischer Energie versorgt werden. Mit bzw. im Zuge der geplanten Baumaßnahme ist die Umlegung der Fernwärmeleitung erforderlich.

Der Kanalanschluss sollte in der Museumsstraße erfolgen, da hier die Kanalisation vor kurzem erneuert wurde, über große Querschnitte und damit eine große Leistungsfähigkeit verfügt.

2. Kampfmittel

In Vorbereitung des Wettbewerbs zum Neubau des Hilda-Gymnasiums mit Sporthalle wurde 2008, bezüglich der Belastung des Baugrundstücks mit Kampfmitteln, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart angefragt. Die Untersuchung hat Anhaltspunkte ergeben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme sind entsprechende Maßnahmen vorlaufend bzw. baubegleitend vorzusehen.

3. Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich in der Pforzheimer Innenstadt. Im Bestand ist der westliche Bereich mit einem Schulgebäude bebaut. Im Innenhof des Schulgebäudes stehen vier ältere Bäume. Östlich schließt der tiefer liegende Pausenhof an. Dieser ist versiegelt und mit zehn Bäumen bepflanzt. Das östliche Drittel des Planungsgebietes wird als öffentlicher Parkplatz benutzt. Die Böschung zwischen Pausenhof und Parkplatz ist mit Sträuchern bepflanzt. Auf dem Parkplatz ist der überwiegende Flächenanteil versiegelt.

Ringsum sowie in der Mitte sind Grünstreifen angelegt, in denen insgesamt 25 Platanen stehen. An der Luisenstraße wurde eine ältere Eibe erhalten. Entlang der Poststraße sowie der Kiehnlestraße werden Parkplatz und Pausenhof mit einer Hecke eingefasst. Die Bepflanzung des Pausenhofes und des Parkplatzes wurde vor ca. 7 Jahren durchgeführt. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Auf Grund der vorhandenen Bestandsbebauung kann die Betroffenheit besonders geschützter Arten im bzw. am Gebäude des bestehenden Hilda-Gymnasiums nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Konkretisierung des Bauvorhabens wird untersucht, ob besonders geschützte Arten betroffen sind. Das Plangebiet weist keine besonderen Qualitäten für das Stadt-/Landschaftsbild und keine Erholungsfunktion auf.

Die Planung hat folgende Auswirkungen:

- Das Schulgebäude wird abgerissen, die Fläche sowie ein Teil des Pausenhofes mit einer Sporthalle bebaut.
- Die bisher als Parkplatz/Pausenhof genutzte Fläche wird mit einem Schulgebäude bebaut.
- Damit werden die Grünstreifen und der Gehölzbestand zerstört.

Diese Eingriffe sind bereits planungsrechtlich zulässig, da in diesem Bereich gemäß BP 497 eine Bebauung vorgesehen ist. Es ist Schule bzw. Kerngebiet mit jeweils einer GRZ von 1,0 festgesetzt, so dass eine vollständige Überbauung mit 4 Geschossen planungsrechtlich zulässig ist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind grünordnerische Maßnahmen geplant, welche die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange reduzieren. Angrenzend an die öffentlichen Fußwege ist sowohl im Nordwesten des Baugrundstücks, entlang der Luisenstraße sowie im Südosten des Baugrundstücks entlang der Kiehnlestraße vorgesehen, eine Baumreihe mit jeweils ca. 5 Bäumen anzupflanzen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Auf Grund der Belastung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe im Plangebiet ist bei Eingriffen in den Untergrund eine Beteiligung des Amtes für Umweltschutz notwendig. Des Weiteren muss der Bereich versiegelt bleiben, um eine weitere Verlagerung der Schadstoffe in tiefere Schichten bzw. ins Grundwasser zu unterbinden.

4. Lärmbelastung

Als Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen sowie die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 24.04.2009.

Bei der im westlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehenen Sporthalle müssen benachbarte, schützwürdige Nutzungen vor Lärmimmissionen geschützt werden. Zur Beurteilung der Emissionspegel der Sporthalle wird die 18. BImSchV herangezogen. Im Vergleich zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die in der Regel für die Bebauungsplanung zu Grunde gelegt wird, stellt die 18. BImSchV laut Gutachten die strengere Beurteilungsgrundlage dar.

Die schallimmissionstechnischen Untersuchungen sowie die gutachterliche Stellungnahme untersuchen sowohl die Belastung durch Verkehrs- und Bahnlärm als auch die Lärmimmissionen, die voraussichtlich vom geplanten Vorhaben ausgehen werden.

Die bei der schallimmissionstechnischen Untersuchung betrachteten Immissionsorte werden, entsprechend ihrer planungsrechtlichen Festsetzung, als Mischgebiet eingestuft. In Mischgebieten dürfen die Emissionspegel in den Nachtstunden (22.00 – 6.00 Uhr) den Grenzwert von 45 dB (A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den nächtlichen Immissionsrichtwert um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Werden die schalltechnischen Anforderungen im Nachtzeitraum eingehalten, ist aufgrund der geplanten Nutzung der Halle davon auszugehen, dass diese auch am Tag nicht überschritten werden.

Um die vorgegebenen Grenzwerte einhalten zu können, sind bei der Sporthalle Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Diese wurden so weit wie möglich als Festsetzungen in

den Bebauungsplan aufgenommen. Allerdings können auch nach Umsetzung dieser Maßnahmen, an einzelnen Immissionsorten, die zulässigen Grenzwerte bei Entleerung der Halle nach einer abendlichen Veranstaltung nach 22.00 Uhr um maximal 0,8 dB (A) überschritten werden.

Diese Überschreitungen treten jedoch an Immissionsorten auf, an denen derzeit keine schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere keine Wohnnutzung, vorhanden sind. Sollte hier zukünftig ein entsprechender Regelungsbedarf entstehen (beispielsweise durch Ansiedlung von Wohnnutzung), ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bezogen auf den konkreten Einzelfall, z. B. durch ergänzende Lärmschutzmaßnahmen oder durch Baulasten, eine Lösung zu prüfen.

Die im östlichen Teil des Geltungsbereichs geplante Schulnutzung ist vor Außenlärm, insbesondere Verkehrs- bzw. Schienenverkehrslärm, zu schützen. Die Grenzwerte und die geforderten Schalldämmmaße beurteilen sich nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.

Maßgebliche Quellen für Außenlärm sind die nördlich des Schulgebäudes verlaufende Luisenstraße bzw. die Schienenverkehrswege. Weitere Lärmquellen bilden die Kiehnle- und die Poststraße. Zur Einhaltung der Grenzwerte sind entsprechende bauliche Maßnahmen am Schulgebäude zu treffen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5. Denkmalschutz

Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bauvorhaben wurden seitens des Gebäudemanagements Standort- und Realisierungsalternativen untersucht. Diese wurden umfangreich in der Beschlussvorlage O 1571 dargelegt. Dabei wurden auch die Belange des Denkmalschutzes betrachtet. Die Beschlussvorlage kommt zu dem Ergebnis, dass in Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes die Betrachtung der schulfachlichen, baufachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte überwiegen.

Belange des Denkmalschutzes wurden in den Vorgaben für den Wettbewerb mit eingebracht, um Teile des Kulturdenkmals zu erhalten und in den Neubau zu integrieren.

Neben den schul- und baufachlichen sowie wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist ein Neubau des Hilda-Gymnasiums mit Sporthalle an diesem Standort auch aus städtebaulichen Gründen angestrebt. Im Rahmen des Neubaus kann eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke erreicht und somit eine flächensparende Bauweise realisiert werden.

Durch einen Neubau mit Sporthalle können die beiden Nutzungen sich gegenseitig ergänzen und funktional sehr gut aufeinander abgestimmt und miteinander verknüpft werden. Die angestrebte Realisierung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs gewährleistet außerdem eine homogene, gestalterisch hochwertige Bebauung und trägt damit zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs bei. Daher wird auch aus städtebaulichen Gründen der Abbruch des bestehenden Hilda-Gymnasiums mit anschließendem Neubau angestrebt.

6. Kosten

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Museumstraße, Luisenstraße, Poststraße, Kiehnlestraße) sind ortsstraßenmäßig hergestellt. Erschließungs- sowie Abwasserbeiträge fallen nicht an.

Durch das Vorhaben können Änderungen an Verkehrsanlagen, wie z. B. das Versetzen von Lichtsignalanlagen, erforderlich werden.

Kosten für die Beseitigung der bestehenden Bepflanzung und die Neuanpflanzung von Bäumen sind vom Veranlasser zu tragen.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Um den Anforderungen an eine Sporthalle mit 2.000 Zuschauern gerecht zu werden und eine Flexibilität in der Planung zwischen Schule und Sporthalle zu gewährleisten, wird das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule und Sporthalle festgesetzt. Eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche scheidet aus, da die geplante Sporthalle nicht ausschließlich schulischen Zwecken dient, sondern auch für öffentliche Zwecke und größere Sportveranstaltungen zu nutzen ist.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich durch die maximale Gebäudehöhe definiert. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere Gebrauch gemacht, weil bei der geplanten Bebauung durch Schulgebäude und Sporthalle die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind. Die Gebäudehöhe kann über die alleinige Festsetzung der maximalen Geschosshöhe nicht eindeutig definiert werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an der städtebaulichen Situation im Umfeld. Auf Grund der Lage im Kerngebiet ist hier eine vollständige Ausnutzung der Grundstücke in Verbindung mit einer entsprechenden Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte prägend und auch weiterhin angestrebt.

Da es sich beim Planungsgebiet um eine innerstädtische Baufläche handelt, die bereits am 01. August 1962 überwiegend bebaut war, besteht gem. § 17 (3) BauNVO die Möglichkeit, die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu überschreiten. Im vorliegenden Fall ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl erforderlich, um eine effiziente Ausnutzung innerstädtischer Flächenpotenziale und damit die Innenentwicklung zu fördern. Flächenpotenziale im Außenbereich werden dadurch geschont. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Realisierung des geplanten Schulneubaus mit Sporthalle an diesem integrierten Standort auf Grund der verkehrlichen und funktionalen Einbindung optimal angesiedelt ist.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet eine Belastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen vorliegt und daher der Bereich versiegelt bleiben muss, um eine Verlagerung der Schadstoffe in tiefere Schichten bzw. ins Grundwasser zu unterbinden. Dies kann nur bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 erreicht werden.

1.3. Bauweise

Auf Grund der zentralen Lage im Kernbereich der Innenstadt wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bebauung ist für diesen Bereich bereits im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

1.4. Immissionsschutz

Wie bereits unter G. Auswirkungen und Folgen der Planung, 3. Lärmbelastung dargelegt, wurde, bezogen auf das geplante Vorhaben, eine schallimmissionstechnische Untersuchung sowie die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 24.04.2009 erarbeitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Lärmschutz dienen dazu, die baulichen und technischen Vorkehrungen, die dem Gutachten zu Grunde liegen, so weit wie möglich zu übernehmen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die in den Schallgutachten für die Umgebung ermittelten Lärmbelastungen nicht überschritten werden.

Darüber hinaus werden die baulichen und technischen Vorkehrungen, die auf Grund der zu erwartenden Lärmbelastung vom Gutachter für das Bauvorhaben als Maßnahmen vorgeschlagen wurden, so weit wie möglich als Festsetzungen übernommen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus stellt das Gutachten noch folgende weitergehende Anforderungen:

- Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der Deckenunterseite eine akustisch wirksame Deckenverkleidung (mittlerer Schallabsorptionsgrad von $a_w > 0,85$) an 100 % der Deckenfläche anzubringen. An den Seitenwänden ist bis in eine Tiefe von $t=5$ m von der Fassadenvorderkante eine schallabsorbierende Akustikverkleidung (mittlerer Schallabsorptionsgrad von $a_w > 0,80$) anzubringen.
- Im Bereich der Öffnung des Innenhofes zur Kiehnlestraße ist an der Deckenunterseite des Südflügels des Schulgebäudes eine schallabsorbierende Deckenverkleidung mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von $a_w > 0,85$ anzubringen.
- Die Öffnungsfläche im EG des Südflügels des Schulgebäudes ist bei Veranstaltungen im Innenhof auf eine maximale Gesamtöffnungsfläche von $< 80-85$ m² zu minimieren. Die Wandelemente zur Reduzierung der Öffnungsfläche müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w > 20$ dB aufweisen.

Diese Vorgaben wurden nicht als Festsetzung übernommen, da sie den Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes übersteigen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Ergänzende Regelungen zum Lärmschutz, die sich auf betriebliche Abläufe im Bauvorhaben beziehen, sind auf der Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls nicht regelbar. Solche Regelungen sind ggf. auf Ebene der konkreten Baugenehmigung vorzusehen.

1.5. *Grünordnerische Festsetzungen*

Im Bebauungsplan ist für Flachdächer eine extensive Begrünung festgesetzt. Durch die Begrünung von Dächern wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. So kann das lokale Klima positiv beeinflusst und die Kanalisation entlastet werden. Außerdem ergeben sich für die Vorhabensträger positive Auswirkungen auf die Abwasserbeiträge.

Entlang der Luisenstraße und der Kiehnlestraße ist angrenzend an die öffentlichen Fußwege vorgesehen, Baumreihen mit jeweils ca. 5-6 Bäumen anzupflanzen. Im Bebauungsplan ist das Anpflanzen von mindestens 3 Bäumen pro Baumreihe vorgesehen. Die weiteren Baumstandorte sind im Rahmen der Konkretisierung des Bauvorhabens noch zu klären und können daher noch nicht festgesetzt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Im vorliegenden Bebauungsplan werden als örtliche Bauvorschrift Festsetzungen zur Dachform, zur Fassadengestaltung sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Die Dachform wird als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach festgesetzt, um sicherzustellen, dass die festgesetzte Dachbegrünung realisiert werden kann. Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sollen eine einheitliche Gestaltung des Bauvorhabens gewährleisten.

Bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen wurden Einschränkungen der Größe und Höhe gemacht. Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nicht als selbständige Anlagen zulässig. Außerdem soll die Gebäudehöhe nicht überschritten werden. So sollen Werbeanlagen im Bereich der Sporthalle geregelt werden. Im Bereich der Schule kann davon ausgegangen werden, dass Werbeanlagen nicht zulässig sind.