

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 200 „Neubau Albert-Schweitzer-Schule“

Entwurf

Begründung

09.06.2021

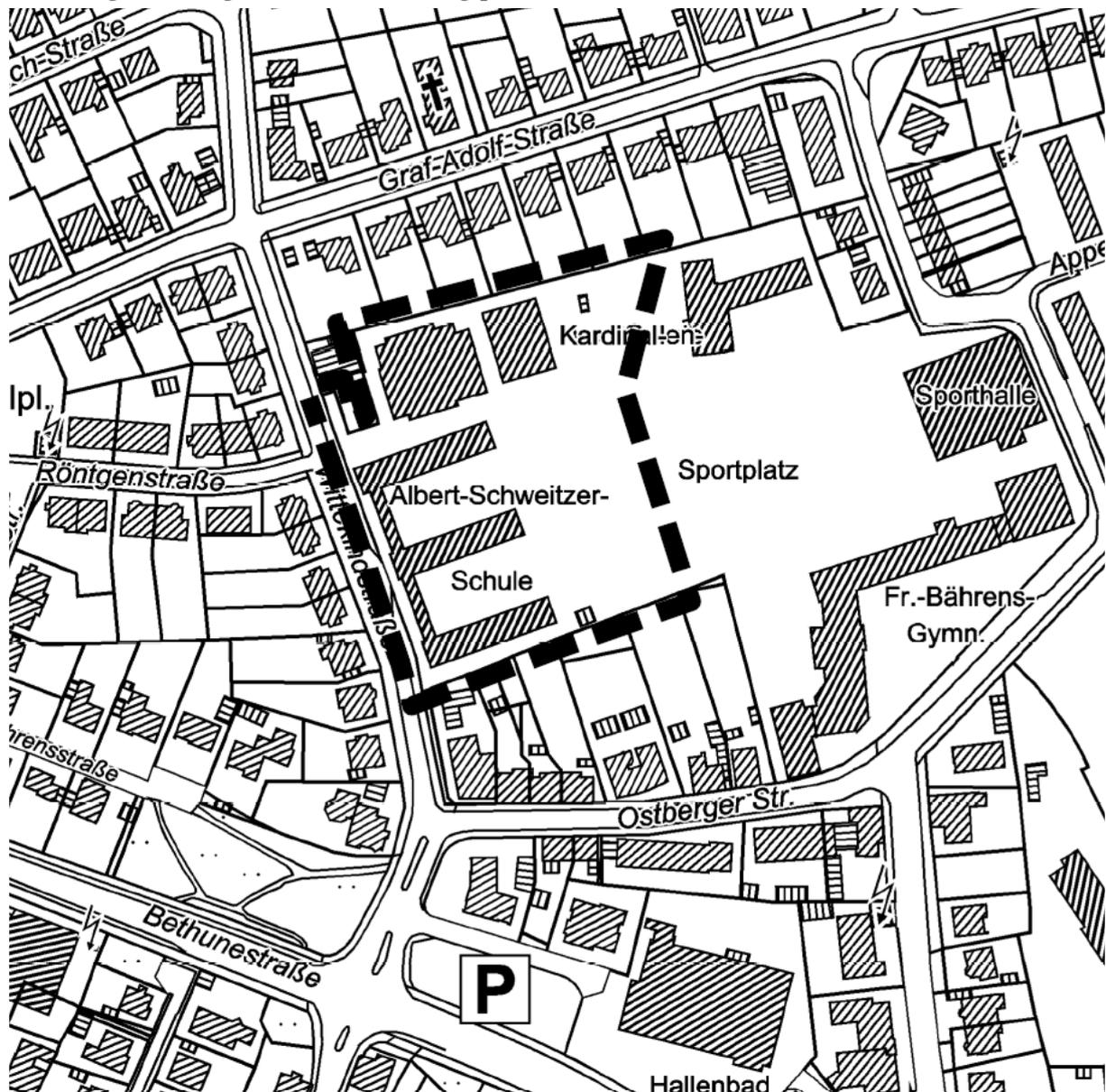
Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3. Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Planvorgaben	3
4.1 Regionalplanung.....	3
4.2 Flächennutzungsplan	4
5. Planinhalt und Festsetzungen	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen	4
5.3 Gestaltungsfestsetzungen	5
5.4 Stellplätze, Vorplatz und Pausenhof	5
5.5 Anschluss der inneren Erschließung an die Verkehrsflächen	5
5.6 Dachbegrünung	5
5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6. Auswirkungen der Planung	6
6.1 Versorgung	6
6.2 Grünordnung	6
6.3 Privateigentum	6
7. Umweltbelange	7
8. Kosten	8

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 200 „Neubau Albert-Schweitzer-Schule“ umfasst einen größeren westlichen Teil des Flurstücks 1054 der Gemarkung Schwerte der Flur 23 und befindet sich im Eigentum der Stadt Schwerte. Der nördliche Geltungsbereich schließt an die Wohnbebauung südlich der Graf-Adolf-Straße an und wird im Westen durch die Wittekindstraße begrenzt. Südlich grenzt die Wohnbebauung der Ostberger Straße an. Im Osten schließen sich die Sport- und Außenflächen des Friederich-Bährens-Gymnasium an. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgelegt. Das Plangebiet ist ca. 1,40 ha groß (Abbildung 1).

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens muss der Bebauungsplan Nr. 9 "Friedrich-Bährens-Gymnasium" in einem westlichen Teilbereich überplant werden, da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des bereits 1966 aufgestellten Bebauungsplans in den Grundzügen abweicht.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 200 „Neubau Albert-Schweitzer-Schule“ umfasst lediglich die Flächen im Bereich des aktuellen Bauvorhabens. Bei Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans ändert sich dementsprechend der planungsrechtliche Wirksamkeitsbereich des Bebauungsplans Nr. 9.

Der vorhandene Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück der Albert-Schweitzer-Schule ein großes Baufeld fest. Diese Gemeinbedarfsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ festgesetzt.

Für das geplante Vorhaben müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Die derzeit zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für die Albert-Schweitzer-Schule eignen sich nicht für eine Erweiterung bzw. für den Neubau der Schule, da der Neubau in einem Teilbereich des heutigen Sportplatzes realisiert werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder bereits zulässig sind. So auch im vorliegenden Verfahren.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Pläne der Sanierung und Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule wurden durch die Beschlüsse des Ausschusses für Schule und Sport in seiner Sitzung am 21.11.2018 und durch Beschlüsse des Rates in seiner Sitzung am 28.11.2018 dahingehend konkretisiert, dass die Verwaltung beauftragt wurde, eine europaweite Ausschreibung zur Vergabe der Architektenleistungen durchzuführen. Grundlage für diese Ausschreibung war eine von der Verwaltung erarbeitete Vorentwurfsplanung. Diese Vorentwurfsplanung wurde mit einer Kostenschätzung versehen und sollte im Vergabeverfahren als mögliche Variante und als Grundlage für weitere Entwürfe dienen. Kernaspekt dieser Planung war, dass die Albert-Schweitzer-Schule saniert wird, sowie eine Erweiterung erhält, die es ermöglicht, die derzeit in der Kardinal-von-Galen-Schule untergebrachten Klassen wieder im Hauptgebäude unterzubringen. Die Überlegung sah folgende Kernpunkte vor:

- in Bezug auf den Raumbedarf wird der status-quo abgebildet
- das Bestandsgebäude wird energetisch saniert
- das Bestandsgebäude erhält eine Erweiterung zur Aufnahme der Klassen, die in der Kardinal-von-Galen-Schule untergebracht sind

Das Gebäude wies zum damaligen Zeitpunkt bekannte Sanierungsbedarfe auf, die auch beziffert werden konnten. Dennoch verblieb ein großer Anteil an unbekanntem Sanierungsbedarf, der durch das im Vergabeverfahren zu beauftragende Architekturbüro im Rahmen der so genannten Leistungsphase 0 bzw. 1 als Grundlage ermittelt werden sollten. Ferner beinhaltete diese Kostenschätzung keine Mittel für die Schaffung von Schülersatzräumen während der Bauphase. Der Zustand des Gebäudes der Offenen-Ganztagsschule wurde hier ebenfalls aus der Betrachtung herausgenommen. Die Kostenschätzung der Verwaltung für eine angenommene Sanierung und Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule beliefen sich 2018 unter den o.g. Voraussetzungen auf 11,5 Millionen €.

Bei der Überprüfung verschiedener Varianten hat sich letztlich die Variante zum Neubau der ASS durchgesetzt und wurde vom Rat der Stadt Schwerte am 30.11.2020 entsprechend beschlossen.

Diese Variante bildet die schulischen Anforderungen an einen modernen Grundschulunterricht durch einen auf aktuellen pädagogischen Kenntnissen abgestimmten Schulneubau ab. In einem optimalen Verhältnis kann nach Vorgaben der Schule unter Beteiligung der Verwaltung die Nutzung der Räumlichkeiten gestaltet werden. Die Integration der Offenen Ganztagsschule (OGS) in das Schulgebäude entspricht den Vorstellungen einer modernen, integrativen Beschulung. Aspekte der Barrierefreiheit und der Inklusion können hier ebenso Berücksichtigung finden, wie energetische Aspekte, die sich positiv auf die laufenden Kosten auswirken. Die kurz- bis mittelfristig anstehende Sanierung des Sportplatzes des Friedrich-Bährens-Gymnasiums kann in dieser Variante ebenfalls vorgenommen werden und verbessert die Situation des Sport-Gymnasiums durch Bereitstellung einer modernen Anlage. Die Sanierung des Gebäudes der Offenen Ganztagsschule kann in dieser Variante unterbleiben. Während der Bauphase kann der Schulbetrieb im Bestandsgebäude weiter, ohne nennenswerte Einschränkungen, beibehalten werden. Die Kosten für alternativen Schulraum durch Pavillons in Containerbauweise kann dadurch eingespart werden. Bei der Variante erfolgt eine Neuordnung des Areals auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte. Funktional bedeutet dies auch eine starke Abgrenzung der Freiflächen/Schulhofflächen zum dann durch die Oberstufe des Friedrich-Bährens-Gymnasiums genutzten Freibereich vor der Kardinal-von-Galen-Schule.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 „Neubau Albert-Schweitzer-Schule“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des neuen Schulgebäudes schaffen.

4. Planvorgaben

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Vorrangig sind hier Wohn- und Mischbauflächen zu entwickeln. Soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, sind eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten.

4.2 Flächennutzungsplan

Der sich aus dem Regionalplan ableitende Flächennutzungsplan – rechtskräftig seit dem 31.12.2004 – stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 200 „Neubau Albert-Schweitzer-Schule“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Somit lässt sich eine Erweiterung der Schule bzw. der Neubau aus dem Flächennutzungsplan ableiten.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Das Bestandsgebäude der Albert-Schweitzer-Schule weist eklatante Baumängel auf. Eine Fortnutzung kann nur nach umfangreichster Sanierung des Bestandes gewährleistet werden. Die Höhe der Kosten für die Sanierung kann nur anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden, zusätzliche Sanierungsbedarfe könnten sich im Laufe der Baumaßnahme herausstellen.

Die Schule benötigt rund 1.000 qm mehr Fläche im Vergleich zum jetzigen Hauptgebäude der Albert-Schweitzer-Schule zur Erfüllung ihrer Aufgaben unter modernen pädagogischen Aspekten.

Das Gebäude der offenen Ganztagschule (OGS) weist Baumängel auf und ist im Hinblick auf den zukünftigen Rechtsanspruch jedes Kindes auf einen OGS-Platz zu klein dimensioniert.

Der auf dem Areal befindliche, funktional zum Friedrich-Bährens-Gymnasium gehörende, Asche-sportplatz weist ebenfalls Mängel auf und soll kurz- bis mittelfristig saniert werden.

Der aktuelle Entwurf sieht vor, einen kompletten Neubau östlich des jetzigen Bestandsgebäudes unter Nutzung einer Teilfläche des Sportplatzes des FBG zu errichten. Die Offene Ganztagschule wird in den Neubau integriert. Während der Bauphase läuft der Schulbetrieb weitestgehend ungestört im Bestandsgebäude ab. Nach Fertigstellung des Neubaus wird das Bestandsgebäude abgerissen und an dessen Stelle die Schulhoffläche gestaltet. Das Gebäude der offenen Ganztagschule wird ebenfalls abgerissen, das FBG erhält einen neuen multifunktionalen Sportplatz sowie weitere Flächen zur Sportnutzung (Street Sports) vor der Kardinal-von Galen-Schule.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche der neuen Albert-Schweitzer-Schule wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Grundschule festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für den Neubau wird auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für den Neubau, der unmittelbar westlich an die neu zu gestaltende Sportplatzfläche angrenzt, werden so großzügig gefasst, dass Abweichungen von dem jetzigen Entwurf zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich sind. Zur Vermeidung von Änderungserfordernissen in der nahen oder weiteren Zukunft sollten die Baugrenzen für das bestehende Sporthallengebäude in der Form angepasst werden, dass sie zukünftigen baulichen Ergänzungen oder Ersatzbauten nicht entgegenstehen.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen/ ökologische Maßnahmen

Für den dreigeschossigen Neubau der ASS wird ein Flachdach (FD) mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. So fügt sich dieser funktionelle Bau noch am Besten in das bestehende Gebäudekonstrukt neben dem Friederich-Bährens- Gymnasium, der historischen Kardinal-von-Galen-Schule und den beiden Sporthallen ein. Es sind nur 80 % des Flachdachs als Dachbegrünung festgesetzt, um auch eine Nutzung durch Fotovoltaik oder Sonnenkollektoren zu ermöglichen. Ggf. werden auch Dachflächen für technische Aufbauten (z.B. Aufzüge/ Klima- und Lüftungsanlagen) benötigt.

5.4 Stellplätze, Vorplatz und Pausenhof

Nach Fertigstellung des Neubaus wird das Bestandsgebäude der Albert-Schweitzer-Schule abgerissen. Auf dieser Fläche wird zukünftig ein Vorplatz zur Wittekindstraße angelegt, an den sich dann ein neuer Pausenhof anschließt. Stellplätze für das Lehrpersonal befinden sich demnächst an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.

5.5 Anschluss der inneren Erschließung an die Verkehrsflächen

Die vorhandene innere Erschließung der Schulflächen wird weiterhin über die vorhandene Wegebeziehung zwischen dem Bestandsgebäude und der Jahn-Sporthalle erfolgen. Zur Stellplatzanlage des Lehrpersonals gelangt man über einen Stich südlich der heutigen Schulbus-Haltestelle.

5.6 Dachbegrünung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf Grundschule wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss in Anlehnung an die Kennwerte der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau für Einschichtbauweise) mindestens 8,00 cm betragen.

Eine Extensivbegrünung wird naturnah angelegt und der Pflegeaufwand ist gering. Bepflanzt wird in der Regel mit trockenheitsangepassten Pflanzen, die sich weitestgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Der niedrige Pflanzenwuchs sowie das geringe Gewicht von etwa 60-170 kg/m² sind besondere Vorteile einer Extensivbepflanzung.

Durch eine Dachbegrünung ergeben sich weitere Vorteile sowohl für das Gebäude als auch für die Umgebung. Neben einer Energieeinsparung durch natürliche Wärmedämmung und Hitzeschild wird dem Dach auch eine längere Lebensdauer durch Schutz vor Witterungseinflüssen und Temperaturdifferenzen diagnostiziert. Darüber hinaus entstehen Vorteile für das Mikroklima in Bezug auf Bildung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen. Die Fähigkeit eines begrünten Daches Regenwasser zurückzuhalten und Niederschlagsabflussspitzen zu minimieren, ist für den Wasserhaushalt von großer Bedeutung.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan Nr. 200 wird an einigen wenigen Standorten eine Erhaltung der vorhandenen Bäume festgesetzt.

Im Rahmen der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass die Rettungszufahrten errichtet und sichergestellt werden.

Zukünftige Neuanpflanzungen und das begrünte Dach werden als Teilkompensation angesehen; ein Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. Bei einer Fläche von unter 20.000m² gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Versorgung

Die zukünftige Grundschule benötigt ca. 1.000 qm mehr Fläche im Vergleich zum jetzigen Bestandsgebäude der Albert-Schweitzer-Schule zur Erfüllung ihrer Aufgabenstellungen unter modernen pädagogischen Gesichtspunkten.

Das Pavillon-Gebäude der offenen Ganztagschule (OGS) weist diverse Baumängel auf und ist hinsichtlich eines zukünftigen Rechtsanspruchs jedes Kindes auf einen OGS-Platz zu gering dimensioniert.

6.2 Grünordnung

Insgesamt ist das Grundstück der Albert-Schweitzer-Schule weitgehend versiegelt. Lediglich kleinere Bereiche neben der OGS und der Sporthalle sind weniger versiegelt. Als (Teil-)ersatz für den Baumschlag wird für das neue Gebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Eine weitere wesentliche Verkleinerung des Grünflächenanteils ist nicht zu erwarten. Im Bereich des Vorplatzes und des Pausenhofes sollte wasserdurchlässiges Baumaterial zum Einsatz kommen.

Die Genehmigung der Baumfällungen werden im Rahmen einer Ortssatzung im Einzelfall ausgestellt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ebenso werden Ersatzpflanzungen über die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Schwerte vom 20.11.1992 einschl. des III. Nachtrages vom 20.12.2001 geregelt. Das Artenschutzgutachten kommt zum Ergebnis, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für alle planungsrelevanten Arten weiterhin zu keinen Beeinträchtigungen führt.

6.3 Privateigentum

Eingriffe in Privateigentum sind bei dieser Planung nicht zu erwarten. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück ist im Eigentum der Stadt Schwerte. Darüber hinaus findet durch die Planung keine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke statt. Es ist weder von einer Verschattung noch sonstige vom Gebäude ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im städtischen Bereich von Schwerte und ist überwiegend versiegelt, so dass in diesen Bereichen keine Lebensraumstrukturen für Tierarten vorliegen. Zusätzlich ist das Plangebiet in seiner Lage isoliert und weist keine augenscheinlichen Vernetzungsbeziehungen zu Freiräumen auf. Vorbelastungen bestehen aufgrund angrenzender Straßen, Wohn-, Gewerbe-, und Schulnutzungen. Gehölze und Gebüschstrukturen sind lediglich im Bereich der Schulhöfe, in den Gartenbereichen der umliegenden Wohnbebauung sowie im Bereich der Straßenbegrünung vorhanden.

Auf Basis der Messtischblattabfrage liegen Hinweise auf sechs Fledermausarten im Untersuchungsraum vor. Von den Fledermausarten zählt die Zwergfledermaus zu den überwiegend gebäudebewohnenden Arten, so dass Vorkommen im Bereich der Schulgebäude potenziell möglich sind. Zu den waldbewohnenden Fledermausarten zählen Wasserfledermaus, Rauhautfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler und Kleinabendsegler. Im Ergebnis wurden an wenigen Bäumen im Plangebiet Höhlungen mit einer potenziellen Eignung als Fledermausquartier festgestellt. Bei den wenigen Höhlenbäumen im Bereich des überwiegend versiegelten Plangebietes ist eine Nutzung als Fledermausquartier der typischen Waldarten nicht sehr wahrscheinlich.

Allgemein kann nie 100%ig ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere die Höhlungen als Tagesversteck nutzen. Vorsorglich sollten die Höhlungen vor einer Fällung auf Fledermausbesatz kontrolliert werden, um Tötungen zu vermeiden. So ist es gängige Praxis, zu fällende Bäume, die ein Quartierpotenzial aufweisen, mittels Leitern, Taschenlampen und dem Einsatz eines Endoskops vor der Fällung auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Da bei Berücksichtigung dieser üblichen Vermeidungsmaßnahme eine Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann, ist eine vertiefende Betrachtung der waldbewohnenden Fledermausarten nicht erforderlich.

Aufgrund seiner Faktoren bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und ungestörten Lebensräume für die auf Messtischblattbasis angegebenen typischen Wald- und Altholzbewohner, störungsempfindlichen Gehölz- und Gebüschbrütern, Brutvögel des Offenlandes bzw. der ländlichen Kulturlandschaft, Gewässerarten, Fels- und Nischenbrüter bzw. (planungsrelevante) Gebäudebrüter. Mehlschwalbennester liegen an den Gebäuden im Plangebiet nicht vor. Hinsichtlich der vorgefundenen Spechthöhlungen ist davon auszugehen, dass diese von den häufigen und nicht planungsrelevanten Arten Buntspecht oder Grünspecht stammen. Für die oben aufgeführten planungsrelevanten Specharten Kleinspecht und Schwarzspecht ist die Störungsintensität im Schulhofbereich zu hoch, als dass die Bäume für eine Brut geeignet wären. Schwarzspechte leben in ausgedehnten Waldgebieten, so dass der städtische Bereich keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Auch hinsichtlich Gehölz- und Gebüschbrütern ist aufgrund der Störungen ausschließlich mit Vorkommen ubiquitärer Arten zu rechnen.

Da im Plangebiet keine Stillgewässer (Teiche, Tümpel, Weiher, temporäre Kleingewässer etc.) vorhanden sind, kann ein Vorkommen der im Messtischblatt angegebenen Amphibien- und Reptilienarten im städtisch geprägten Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung üblicher Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

8. Kosten

Die Planungskosten für externe Gutachter belaufen sich auf ca. 1650,-€ für das beauftragte Artenschutzgutachten der Stufe I.

Aufgestellt durch die Stadt Schwerte.