

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- **Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Gemeinbedarf**

Bebauungsplan Nr. 493, 1. Änderung – IGS Mühlenberg – Stadtteil: Mühlenberg

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Gesamtschule Mühlenberg Flur 1 Flurstück 219/38 und Teile der Flurstücke 219/58 (öffentliche Stellplatzanlage), 219/42 und 219/43 (öffentliche Spiel- und Erholungsfläche) sowie Flurstück 219/46 (öffentliche Verkehrsfläche, unterirdische Stadtbahnanlagen) und 219/54 (Radweg und Grünfläche).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Bücherei, Freizeit- und Jugendeinrichtungen, Wochenmarkt, kirchliches Gemeindezentrum), U-Bahn und für die unmittelbare Umgebung Wohnbauflächen, gemischte Baufläche, allgemeine Grünflächen und Sportflächen dar. Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Schul- und Bildungszentrum IGS Mühlenberg wurde zwischen 1973 und 1976 errichtet. Die Gebäudekonzeption mit flexiblen Raumgrößen, die Bausubstanz und die Gebäudetechnik weisen erhebliche Mängel auf, die durch einfache Reparaturen nicht mehr zu beheben sind.

Deshalb soll ein Neubau in Bauabschnitten auf dem Grundstück erstellt werden. Die Entscheidung zum Abriss und Neubau der Schule durch die GBH wurde mit Beschluss der Drucksache Nr. 1982/2009 N1 am 19.11.2009 getroffen. Es ist geplant das Grundstück an die GBH zu verkaufen bzw. ein Erbbaurecht zugunsten der GBH zu bestellen. In einem Vertrag wird die GBH dazu verpflichtet, einen Neubau zu errichten und an die Stadt zu vermieten.

Im aktuellen Bebauungsplan Nr. 493 ist die südliche Fläche des Schulgrundstücks als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Um den Neubau unter Aufrechterhaltung des Schulbetriebes zu ermöglichen ist die Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. So kann nach Abschluss der Projektplanung zügig eine Baugenehmigung erteilt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 493 war die Planfeststellung für die Stadtbahnverlängerung vom Mühlenberger Markt nach Wettbergen-West noch nicht durchgeführt worden. Im Bebauungsplan ist die Trasse teilweise noch als offene Trogstrecke festgesetzt. Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs soll die Fläche für Gemeinbedarf erweitert und das Ergebnis des Planfeststellungsbeschlusses für die Stadtbahnverlängerung in den B-Plan übernommen werden.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Die IGS Mühlenberg liegt im Zentrum des Stadtteils Mühlenberg. Mit der Bibliothek, dem Bildungs- und Kulturzentrum und der anschließenden Bezirkssportanlage hat dieser Bereich eine

herausragende Bedeutung insbesondere für den Stadtteil. Das Leben im Mühlenberger Zentrum wird von den Lernenden, Nutzerinnen und Nutzern des Schul- und Bildungszentrums entscheidend geprägt. Die Gebäude stellen eine markante Raumkante zum Marktplatz dar. Eine wichtige Rahmenbedingung für die Gesamtplanung ist deshalb, hier wieder eine Raumkante zu definieren.

Das Schulgrundstück ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und gut in das Rad- und Fußwegenetz eingebunden. Der Schulparkplatz und der Parkplatz der Bezirkssportanlage sind über den Ossietzkyring zu erreichen. Bei entsprechender Kennzeichnung der Zufahrt zu den Sportanlagen und Parkplätzen ist für den motorisierten Verkehr die etwas umwegige Erschließung als ausreichend anzusehen.

Es wurden alternative Erschließungen über Kardinal-Galen-Hof und Wehrleweg überprüft. Als Hauptzufahrt zu Schulparkplätzen und Sportanlagen sind diese Straßen jedoch nicht geeignet. Weitere Alternativen über die Tresckowstraße z. B. durch die Grünanlagen oder Pater-Kolbe-gang sind u. a. auch wirtschaftlich nicht realisierbar.

Vom Mühlenberger Markt führen zwei öffentliche Grünzüge über das Gelände bzw. nordwestlich daran vorbei. Zukünftig soll auch an diese bestehenden Verbindungen wieder angeknüpft werden.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar eine Einfamilienreihenhausbebauung mit ihren Südgärten nur getrennt durch einen Fuß- und Radweg an das Schulgelände an. Bei der Zuordnung emittierender Nutzungen auf dem Schulgrundstück soll darauf Rücksicht genommen werden.

Mit der Neubebauung soll u. a. eine möglichst hohe Energieeffizienz erreicht werden. Dies wird bei der Anordnung der Gebäude, der Gebäudeform und -ausführung (Passivhaus-Standard) berücksichtigt werden.

In der IGS werden ca. 1900 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Für eine temporäre Verlagerung des Schulbetriebs während der Bauzeit konnte keine akzeptable Lösung gefunden werden. Daher ist beabsichtigt, die Baumaßnahmen bei laufendem Schulbetrieb in Abschnitten auf dem Schulgelände zwischen dem Mühlenberger Markt und dem südwestlichen Abschnitt des Ossietzkyringes durchzuführen und den Gebäudebestand sukzessiv durch Neubauten zu ersetzen. Bei den Vorplanungen wurde berücksichtigt, dies zu gewährleisten. Das Schulgelände bietet die Möglichkeit, bei laufendem Schulbetrieb die Baumaßnahmen durchführen zu können. Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs soll ein geeigneter Entwurf für einen Neubau und seine Platzierung gefunden werden. Der als Anlage 3 beigefügte Plan zeigt die geplante zukünftig maximal überbaubare Fläche. Welche Teilflächen tatsächlich bebaut werden, kann erst nach Auswertung des Wettbewerbs bestimmt werden.

3. Umweltbelange

Ein Eingriff wird durch die Planung nicht vorbereitet, da sich die Grundflächenzahl verringert. Ein voraussichtlich geringeres Raumprogramm als bisher soll in kompakteren Gebäuden untergebracht werden. Die Freiflächen sind mit zahlreichen Bäumen gegliedert. Soweit Bäume entfernt werden müssen, ist die Baumschutzsatzung anzuwenden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 493, 1. Änderung, soll die Erneuerung der Gesamtschule und des Freizeit- und Bildungszentrums direkt am Stadtteilzentrum Mühlenberg sichern. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Änderung des Bebauungsplans als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Dies ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich; für den zu ändernden Bebauungsplan liegen diese vor:

1. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Erneuerung der IGS Mühlenberg.
2. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall ca. 13.000 m²).
3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000).

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, soll abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5. Kosten für die Stadt

Kosten für die Stadt sind zum aktuellen Planungsstand noch nicht abzusehen. Es wird ein Verfahren der öffentlich - öffentlich rechtlichen Partnerschaft (ÖÖP) mit der GBH angestrebt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2010

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 11.02.2010