

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 3. Änderung

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	29.06.2009
Offenlegungsbeschluss	29.06.2009
Offenlage gem. § 13 II Nr. 2, 1. Alt. und § 13 II Nr. 3, 1. Alt. BauGB	13.07. bis 31.08.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	02.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung	07.11.2009

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,92 Hektar. Sie betrifft im Wesentlichen die Baugrenzen des Clara-Schumann-Gymnasiums bzw. geplanter Erweiterungsbauten sowie die Neuanlage eines Schulparkplatzes. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes BOTTENBRUNNEN ergibt sich daraus nicht.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN wurde am 3. September 1968 rechtsverbindlich, die 1. Änderung am 22. Januar 1974 und die 2. Änderung am 30. Juli 1994.

Das Gymnasium hat seit Jahren einen dringenden Erweiterungsbedarf, dem nun durch eine bauliche Ergänzung entsprochen werden soll. Das Schulgebäude stellt ein Baudenkmal besonderer Bedeutung dar. Die Erweiterung soll in einem separaten Gebäude erfolgen, jedoch möglichst nahe zum bestehenden Hauptbau. Der zur Stadt orientierte Südhof mit der großzügigen Entreesituation und der hochwertigen Fassadengestaltung eignet sich hierfür deutlich weniger als der überwiegend als Parkplatz genutzte Nordhof mit der Gebäuderückseite. Dementsprechend soll der Erweiterungsbau mit seinen sechs Klassenräumen und einem Fachraum im Nordhof errichtet werden.

Der Bebauungsplan von 1968 ermöglicht zwar großzügige bauliche Erweiterungen im Südhof, nicht jedoch nördlich des Hauptgebäudes. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes BOTTENBRUNNEN werden folgende Hauptzielrichtungen verfolgt: Ermöglichung eines separaten, sich deutlich unterordnenden Baus im Norden und weitestgehender Ausschluss von Bauten im Süden des bestehenden Schulgebäudes, Anpassung der Baufenster für eventuelle spätere Erweiterungen westlich des heutigen Schulgeländes. Gleichzeitig soll der Ersatzstandort für die im Nordhof wegfallenden Parkplätze planungsrechtlich gesichert werden.

Mit einem weiteren Änderungsdetail soll einem Anliegen der Eigentümer östlich des Gymnasiums entsprochen werden. Sie bitten darum, die Festsetzung der Gehwegbreite vor ihrem Haus von 3m auf 2m (wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite) zu reduzieren, um die Option zu haben, das Gelände für eine Vorgartengestaltung von der Stadt zu erwerben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans BOTTENBRUNNEN, 3. Änderung, stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch dar, beinhaltet eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern und kann deshalb im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend der vorhandenen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung wird der bebaubare Bereich weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird weiterhin mit 0,3 festgesetzt. Damit wird eine gute Freiflächenversorgung auf dem Schulgelände gewährleistet und den Bedürfnissen der benachbarten kleinteiligen Wohnbebauung Rechnung getragen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand (Hauptgebäude) bzw. gewährleistet, dass sich Erweiterungsbauten in ihrer Höhe deutlich unterordnen. Dies war beim Bebauungsplan von 1968 nicht der Fall.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Sie ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Nutzungsplan. Die separaten Baufenster stellen sicher, dass der denkmalgeschützte Hauptbau weiterhin als Solitär wahrnehmbar ist. Ihre Dimensionierung gewährleistet im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe die Unterordnung von Erweiterungsbauten. Gegenüber dem Bebauungsplan von 1968 reduzieren sich die überbaubaren Flächen deutlich, im Südhof ist lediglich noch eine geringfügige Erweiterung im Bereich der alten Turnhalle möglich. Das im Nordhof neu festgesetzte Baufenster beschränkt sich aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber der benachbarten Wohnbebauung auf den vom Schulträger ermittelten Bedarf.

2.1.4 Stellplätze

Für die im Nordhof wegfallenden ca. 25 Stellplätze wird westlich des Verbindungsweges zwischen Albert-Schweitzer- und Pestalozzistraße und in

nördlicher Verlängerung Ersatz geschaffen. Hier werden, intensiv eingegrünt, in Senkrechtparkierung rund 25 Fahrzeuge parken können. Dafür wird der Weg auf eine Breite von 6 m aufgeweitet. Die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Stellplätze erfolgen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie zum Bodenschutz.

2.2 Umweltbelange

Inhalt des Bebauungsplans BOTTENBRUNNEN, 3. Änderung, ist die Anpassung von Schulerweiterungsflächen an heutige Bedürfnisse. Dabei werden bereits bestehende bebaubare Flächen anders platziert, in der Summe sogar geringfügig reduziert. Der Bebauungsplan wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch erstellt. Daher ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nach der durch das Stadtplanungsamt vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung nicht zu erwarten, vielmehr reduzieren sie sich gegenüber den gemäß Bebauungsplan von 1968 möglichen Auswirkungen spürbar.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Die neu überbaubare Fläche ist bereits größtenteils befestigt (Parkplatz), für die vier entfallenden jungen Linden sind Ersatzpflanzungen festgesetzt. Mit der Bebauungsplanänderung erhöht sich die nicht überbaubare Fläche, Flächdächer sind zu begrünen, die Grundstücke mit Bäumen zu bepflanzen.
Boden		X	Der Bebauungsplan verringert das Maß einer möglichen Versiegelung.
Wasser		X	Geringere Versiegelung als bisher aufgrund des Bebauungsplans zulässig, daher keine Verschlechterung der Regenwasserversickerung.
Luft		X	Die Planung hat keine / sehr geringe Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen.
Klima		X	Durch gezielte Festsetzungen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, ...) ist eine Verschlechterung des Kleinklimas nicht zu erwarten.
Landschaftsbild / Erholung		X	Die möglichen Gebäude ordnen sich – im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan – dem denkmalgeschützten Schulgebäude deutlich unter. Eine intensive Eingrünung ist gewährleistet. Das Plangebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Schutzgebiete sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

2.3 Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechenden Festsetzungen sind ökologisch und gestalterisch begründet. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung eines hohen Grünvolumens mit seinen diversen positiven Auswirkungen auf Boden, Kleinklima, Flora und Fauna. Daneben tragen sie zu einer Eingrünung des Gesamtareals bzw. seiner einzelnen baulichen Elemente bei und leisten so einen positiven Beitrag zu einem harmonischen Stadtbild in einer stark durchgrünter Umgebung.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene technische Infrastruktur kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets abdecken.

2.5 Kosten

Da es sich bei den Schulbauten um Maßnahmen des Landes Baden-Württemberg handelt und die technische Infrastruktur vorhanden ist, entstehen der Stadt Lahr keine Kosten.

2.6 Städtebauliche Daten

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule	ca. 1,86 ha	97 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	<u>ca. 0,06 ha</u>	3 %
Bebauungsplangebiet	ca. 1,92 ha	

2.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin