

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	08.04.2014

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Neubau Gymnasium,,
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB,
Beschluss der Planungsziele,
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1./ Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Neubau Gymnasium“ ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7, erweitert um die städtischen Parzellen Gemarkung Haan, Flur 28, Flurstücke 543 und 648 einschließlich der hiervon eingeschlossenen Wegeparzellen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.
- 2./ Den Planungszielen in der Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
- 3./ Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind auf die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

1./ Ausgangssituation

Der Standort des Haaner Gymnasiums befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Haaner Stadtgebiets im Hangbereich des im Landschaftsplan des Kreises Mettmann als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzten Hühnerbachtals. Die Gebäude wurden in den 1960-er und 1970-er Jahren errichtet. Sie reichen zusammen mit den dazu gehörenden Außensportanlagen weit in den naturnahen Talraum. Der zur Adlerstraße ausgerichtete Schulhof dient gleichzeitig als Parkfläche für die Veranstaltungen der Schule und der Versammlungsstätte. Als solcher ist er ständig überlastet, bietet keinen Platz für Spielgeräte bzw. für eine Kind- / Jugendgerechte Gestaltung. Die Ausrichtung zur Wohnbebauung sowie die zu geringen Parkkapazitäten führen zu Konflikten mit der Nachbarschaft.

Nach der Sanierung der Turnhalle in den Jahren 2012 und 2013 unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel wurde deutlich, dass der finanzielle Aufwand für die dringend erforderliche Sanierung der übrigen Gebäude des Gymnasiums dem eines Neubaus zumindest gleich kommen würde. Die Erkenntnis, dass die Gebäude auch nach einer Sanierung auf Grund ihrer Raumstruktur nicht mehr die Anforderungen an einen zeitgemäßen Schulbetrieb erfüllen könnten, führte letztendlich zu der Entscheidung für einen Neubau. Nach intensiver Prüfung von Standortalternativen innerhalb des Haaner Stadtgebiets verblieb letztendlich der Standort an der Adlerstraße als optimal und ohne gleichwertige Alternative.

2./ Bestehendes Planungsrecht und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“, „Sportanlage“, „Spielplatz“, Kategorie „A“ sowie als „öffentliche Parkfläche“ dar. Die nördlich an das Schulgrundstück angrenzenden Flächen sind als Wald bzw. als Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Fahrweges „Horstmannsmühle“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kreis Mettmann; das nördlich anschließende Außensportgelände liegt sogar innerhalb des LSG „Oberlauf des Hühnerbaches“ (Anlage 1).

Der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahre 1965 wurde aufgestellt, um auf einer Fläche südwestlich der Verlängerung des Drosselweges (ursprüngliche Zufahrt zur Diekermühle) ein Schulgebäude für eine Realschule zu errichten. Hierfür setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA), überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, „Schulgrundstück“ fest. Nördlich der Adlerstraße setzt der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung ein Reines Wohngebiet (WR) zur Errichtung von Wohngebäuden in eingeschossiger, offener Bauweise fest.

1967 wurde im Rahmen der 1. Änderung der westliche Teil dieses WR-Gebietes dem Schulgrundstück zugeschlagen, um dem vergrößerten Raumbedarf zur Errichtung des nunmehr vorgesehenen Gymnasiums Rechnung zu tragen. Die bislang fortbestehende Wegeverbindung zur Diekermühle wurde dafür aufgegeben.

Der Bau des Gymnasiums erfolgte schließlich nicht nur unter Inanspruchnahme dieser Wegefläche, sondern auch unter erheblicher Überschreitung der mit der 1. Änderung festgesetzten überbaubaren Fläche, ja sogar des gesamten Plangeltungsbereichs (s. Anlage 1).

Es ist abzusehen, dass auch bei einem Neubau Flächen außerhalb des heutigen Bebauungsplans Nr. 7 in Anspruch genommen werden müssen (Außenbereich gemäß § 35 BauGB). Auch sind die im LSG gelegenen Flächen der Sportanlage in die Planung mit einzubeziehen. Weitere Belange, wie z. B. der Artenschutz sind nach den heute gültigen Rechtsnormen abzuhandeln. Der alte Bebauungsplan Nr. 7 scheidet somit als Rechtsgrundlage für das Vorhaben aus.

Deshalb ist auf Grundlage der Hochbauplanung für den Gymnasium-Neubau der Bebauungsplan Nr. 7 insgesamt neu aufzustellen.

3./ Ziele und Inhalte der Planung

Mit der gesamthaften 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Gymnasium-Neubaus geschaffen werden. Regelungsbedarf besteht hierbei nicht nur für die Flächen des derzeit gültigen Bebauungsplans, sondern auch für die nördlich anschließenden Flächen, auf denen sich ebenfalls bereits heute Gebäude des Gymnasiums, außerdem der Fahrweg „Horstmannsmühle“ sowie das Außensportgelände des Gymnasiums befinden. Auch zukünftig sollen Teile dieser Flächen – wenn auch in weit geringerem Maße, als bisher – durch die geplante Neubebauung in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grunde wurde das Plangebiet um diese Flächen (derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen und nördlich des Weges sogar Bestandteil des LSG) erweitert. Auf der anderen Seite können mit dem Änderungsverfahren auch Flächen aus dem bisherigen Geltungsbereich heraus genommen werden, für welche nach den heutigen Gegebenheiten kein Planungserfordernis mehr besteht (ausgebaute Verkehrsfläche der Adlerstraße und zwei bebaute Wohngrundstücke im östlichen Geltungsbereich, s. Anlage 1).

Da die Planung sich auch auf Außenbereichsflächen, teilweise auch auf Flächen des LSG erstreckt, hat die Verwaltung vorab ein Gespräch mit Vertretern des Kreises Mettmann, hier der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) geführt und die Planungskonzeption vorgestellt: Der geplante Baukörper des Gymnasiums ragt zwar punktuell etwas weiter in den Talraum hinein, als die vorhandenen Gebäude, der Eingriff ist jedoch insgesamt gesehen erheblich geringer (s. unter Nr. 4.3).

Die Vertreter der ULB sehen das Vorhaben positiv und haben auch keine prinzipiellen Bedenken gegen eine mögliche, allenfalls geringfügige Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebiets durch den geplanten Baukörper. Als Voraussetzung nannten die Vertreter der ULB, dass im Bauleitplanverfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der Artenschutz fachgerecht gem. § 1 (6) Nr. 7a BauGB abgearbeitet werden müssen. Der Landschaftsplan kann dann im laufenden B-Planverfahren angepasst werden.

4./ Konzeption der Hochbauplanung

4.1./ Bestand

Die vorhandene Architektur des Gymnasiums wirkt wie ein Querriegel, welcher eine Öffnung des Stadtgefüges in das Bachtal hinein verhindert. Die Baukörper erscheinen zwar zur Schulhofseite mit ihrer starken Gliederung und den nur 2 wahrgenommenen Geschossen recht moderat, zur Talseite ergeben sich jedoch 4 Geschosse mit insgesamt geringen Raumqualitäten (Belichtung / Ausblick, Nordwestlage) und damit verbundener schlechter Nutzerakzeptanz, insbesondere der Untergeschosse. Der auf der Nordseite des Gebäuderiegels verbleibende Grundstücksanteil bis zum Fahrweg „Horstmannsmühle“ ist wegen der Verschattung durch den hier viergeschossigen Gebäuderiegel und der Abriegelung von der Schulhofseite weder als Schulhof (Belichtung) noch für das Parken (Zuwegung) zu nutzen.

4.2./ Planung

Das Gebäudemanagement hat aus dem pädagogischen und organisatorischen Konzept des Gymnasiums heraus ein Raumprogramm als Grundlage für die weitere Projektbearbeitung entwickelt und in den beiden gemeinsamen Sitzungen des Schul- und Sportausschusses und des Bau-, Vergabe-, Verkehrs- und Feuerschutzausschusses am 30.01.2014 und am 20.02.2014 vorgestellt. Das Raumprogramm wurde hierbei als Grundlage für die weitere Projektbearbeitung beschlossen. Unabhängig von einer Entscheidung über zukünftige Schulformen in Haan und der daraus resultierenden 3- oder 4-Zügigkeit des Gymnasiums ist deshalb dieses Raumprogramm (als Maximalvariante) als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans heranzuziehen.

Die aus dem Raumprogramm heraus von der Verwaltung konzipierte Vorplanung („Massenmodell“) sieht einen kompakten Baukörper mit rautenförmiger Grundfläche vor: Dieser ist, von der östlichen Grundstücksecke ausgehend, Südost - Nordwest ausgerichtet und krägt noch etwas über den Weg „Horstmannsmühle“ hinaus. Er „schaut“ gleichsam in das Bachtal bzw. zur Hofschaff Diekermühle. Die energetisch vorteilhafte Konzeption des geplanten Neubaus ermöglicht eine entsprechend geringe Grundfläche, wodurch sich ein weiterer Vorteil ergibt: Der Neubau kann bei laufendem Schulbetrieb (in den vorerst verbleibenden Atriumgebäuden) auf der Fläche des heutigen Ostflügels (Aula) errichtet werden und Ausweichquartiere können gespart werden.

Die Atriumgebäude würden nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen und der Bereich zur Schulhoffläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Hanglage umgestaltet und terrassiert werden (die beiden vorhandenen, versetzten Zugangsebenen zur Sporthalle könnten ebenfalls in die Neugestaltung integriert werden). Es können so zusätzliche Flächen für das Parken, aber auch für die Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsmöbel gewonnen werden; die Begrünung aus dem Bachtal könnte in das Freigelände des Schulhofs hinein gezogen werden, gleichzeitig wäre der Blick in das Tal wieder geöffnet. Die neue Schulhoffläche hätte eine auch die Nachmittage berücksichtigende Himmelsausrichtung. Ungenutzte, unansehnliche Flächen hinter dem jetzigen Gebäudekomplex würden verschwinden. Die Qualität der unteren Geschosse würde durch die Anbindung an das terrassierte Gelände mit freiem Blick in das Bachtal aufgewertet.

Die Entwurfs Elemente des Hochbaukonzepts sind in der Anlage 2 dargestellt.

Die derzeit im Landschaftsschutzgebiet gelegene Außensportanlage soll aufgegeben und zurückgebaut werden. Funktionen dieser Fläche sollen teilweise in die neue Schulhofgestaltung integriert, im Wesentlichen aber durch die sanierte Sportanlage Deller Straße übernommen werden. Der Sportplatz Deller Straße liegt in nur ca. 1 km fußläufiger Entfernung zur Sporthalle des Gymnasiums.

4.3./ Natur- und Landschaftsschutzrechtliche Belange

Mit dem Rückbau der bestehenden, im LSG gelegenen Außensportanlage kann die ursprüngliche Talauie wiederhergestellt werden und somit ein besonders effektiver, naturschutzrechtlicher Ausgleich am Eingriffsort realisiert werden. Dieses Vorhaben, sowie die landschaftsverträgliche Gestaltung auch der übrigen Freiflächen rechtfertigen aus Sicht der Verwaltung über die rein rechnerische Kompensation hinaus die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in die Projekt- und in die Bauleitplanung. Ebenfalls positiv auf die Eingriffsbilanzierung wirkt sich aus, dass die südlich der Diekermühle gelegene Parzelle 229 zukünftig nicht mehr als Fläche eines

Baugebiets, sondern gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans als Wald festgesetzt werden wird. Für den Kreis Mettmann ergibt sich somit die Möglichkeit, diese Fläche zusätzlich in das LSG Hühnerbachtal aufzunehmen („Doppeldeckung“ gem. § 16 (1) LGNW), was bisher an der widersprechenden Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1), Nr.2 BauGB scheiterte. Ob darüber hinaus weitere städtische Flächen in das LSG einbezogen werden können (Grün- / Pflanzflächen der zukünftigen Außenanlagen) ist im Verlauf der weiteren Planung zu klären.

5./ Art des Planverfahrens

Mit der Bauleitplanung ist beabsichtigt, eine bebaute Fläche in ihrer Nutzung zu optimieren und weiter zu entwickeln. Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 entspricht zwar grundsätzlich den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“: Der Bebauungsplan setzt weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO fest, er begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Da jedoch das Plangebiet auch nördlich angrenzende Flächen des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs und sogar des Landschaftsschutzgebiets einbezieht, ist abzusehen, dass natur- und artenschutzrechtliche Belange im besonderen Maße zu berücksichtigen sind. Deshalb wird von einer Inanspruchnahme der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB abgesehen und die Bauleitplanung als „normaler Bebauungsplan“ durchgeführt.

6./ Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Neubau Gymnasium“ sowie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung zu beschließen. Nach erfolgtem Beschluss werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB von der Aufstellung der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert und das Projekt der Bürgerschaft im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung vorgestellt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen fließen in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs ein. Ebenso sind die erforderlichen Fachgutachten zur Bauleitplanung zu erarbeiten (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutz, evtl. Altlasten, Schall). Der Entwurf des Bebauungsplans wird anschließend zusammen mit der Begründung und den Fachgutachten dem Ausschuss mit der Empfehlung zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vorgelegt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Änderung BP Nr. 7 „Neubau Gymnasium“,
Anlage 2: Projektdarstellung