

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Sachverhalte werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt. Zudem sind aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen redaktionelle Änderungen vorgesehen.

Nutzungsplan

Öffentliche Verkehrsfläche und Verschiebung der Parkplatzzufahrt

Die Zufahrt zu den Parkplätzen wird um ca. 30 m in Richtung Osten bis in den Einmündungsbereich der Straße Heimweg verschoben. Eine Verbreiterung der Straße Am Niedermühlenhof ist daher nicht mehr erforderlich. Der hierfür im bisherigen Entwurf des Nutzungsplanes vorgesehene 1,50 m breite Streifen kann somit entfallen. Dieser bleibt nun dem vorhandenen Grünstreifen zugeordnet der als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.

Reduzierung der Straßenbreite Am Niedermühlhof, teilweise Festsetzung als private Vorgartenflächen, Erweiterung des B-Plan-Geltungsbereiches

Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Niedermühlenhof im Bereich der Häuser Nrn. 6 bis 14 wird auf die für eine Fuß- und Radwegeverbindung erforderliche Breite von 4,0 m reduziert festgesetzt. Im Bereich der Häuser Nrn. 16 bis 24 wird die Straßenbreite auf 5,0 m reduziert festgesetzt. Die unmittelbar vor den Häusern verbleibenden Teilflächen der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) Am Niedermühlenhof werden als private Vorgartenflächen festgesetzt.

Um diese Option planungsrechtlich zu sichern wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Teilfläche der Straße Am Niedermühlenhof vor den Häusern 21 bis 24 erweitert. Die Teilflächen werden wie o. g. als öffentliche Verkehrsfläche bzw. private Vorgartenflächen festgesetzt.

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Um die geschlossene Gehölzkulisse entlang der Straße Am Niedermühlenhof zu sichern wird auf die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen verzichtet. Stattdessen wird hier eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche/ Einzelbäume

Im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche laufen die Planungen zur Offenlegung der Lutter. Da auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen die Stadt für die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich ist, wird in diesem Bereich auf die Festsetzung von einzelnen Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche verzichtet.

Zufahrt Wirtschaftsweg

Zur Unterhaltung des Schulgeländes ist eine gesonderte Zufahrt an der Westseite zum rückwärtigen Bereich des Schulgrundstückes erforderlich. An der südwestlichen Grenze des künftigen Schulgrundstückes wird deshalb eine 5 m breite Zufahrt als Wirtschaftsweg durch den ansonsten zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten straßenbegleitenden Grünstreifen zugelassen.

Vorhandene Entwässerungsleitungen

Die Führungen bestehender öffentlicher Entwässerungseinrichtungen werden zeichnerisch/ nachrichtlich im Nutzungsplan dargestellt.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe für die Schule wird in Angleichung an die Festsetzung für die Turnhalle von 8,0 m auf 8,50 m erhöht. Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird im Nutzungsplan entsprechend geändert.

Einfriedung

Aufgrund der Schülerstruktur der geplanten Einrichtung ist allseitig eine 2,0 m hohe Einfriedung zwingend notwendig. In der geänderten Planung wird unmittelbar entlang der Straße Am Niedermühlenhof ein ca. 6,5 m Grünstreifen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In ausreichendem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie kann somit auch südlich des Schulgebäudes eine bis zu 2,0 m Hohe Einfriedung zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

Fassadengliederung

Eine Gestaltung des Baukörpers durch zwingend mindestens 30 cm tiefe Versätze ist aus wirtschaftlichen Gründen sowie bedingt durch das kleine Baufenster nicht darstellbar. Deshalb wird eine Gliederung der Fassade sowohl durch Baukörpergliederung, als auch durch farbliche Gestaltung oder begrünte Rankgitter zugelassen. Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung werden entsprechend geändert.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Pausenhof

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zum Teil als Pausenhof zu nutzen sein und deshalb zum Teil nicht gärtnerisch angelegt werden können. Die Festsetzung wird insoweit ergänzt, dass die nicht überbaubaren Flächen des Schulgrundstückes für die Nutzung als Pausenhof im erforderlichen Umfang befestigt bzw. versiegelt werden dürfen. Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Begrünung der Parkplätze

Für die privaten und öffentlichen Parkplatzflächen werden Anforderungen an die Begrünung festgesetzt. Zur Gewährleistung von geeigneten Standortbedingungen und zur fachgerechten Herrichtung der Stellplatzanlagen ist die textliche Festsetzung durch folgenden Wortlaut zu ergänzen: „Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen.“

Aus ökologischer Sicht ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind Flächen für öffentliche und private Stellplatzanlagen aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

Einfriedung

Die Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche mittels einer Hecke ist aus standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Baumbestand

Die Darstellung von Einzelbäumen zum Erhalt entfällt. In die textliche Festsetzung zu der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird folgender Text eingefügt: „Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten sowie dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Neubauvorhaben dürfen die Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen zzgl. 1,50 m nicht tangieren.“

Ergänzung unter dem Punkt Hinweise zur Beachtung

Erste Untersuchungen der Fläche Anfang 2000 zeigten keine Hinweise auf Kieselrot. Gleichwohl sollten im Zusammenhang mit notwendigen Baugrunduntersuchungen orientierende Untersuchungen auf Altlasten durchgeführt werden. Gerade im oberflächennahen Bereich sind bei der Anlage von Sportplätzen in den 50er und 60er Jahren gerne Schlacken als Drainschichten eingesetzt worden. Da diese

im Zuge des Neubaus wahrscheinlich entfernt werden, ist eine abfalltechnische Bewertung vorzunehmen. Der vorgenannte Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Grundstücksentwässerung

Die Begründung wird um folgende Informationen zur Grundstücksentwässerung ergänzt

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers soll zu der vorhandenen Kanalisation in der Straße Am Niedermühlenhof erfolgen.

Regenwasser

Laut Bodenkarte ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll durch Einleitung in die nördlich des Plangebiets verlaufende Verrohrung der Weser Lutter erfolgen. Da die Verrohrung des Gewässers rechnerisch-hydraulisch überlastet ist, ist vor Einleitung eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung des Wassers vorzusehen.

Weitere redaktionelle Ergänzungen der Begründung

Die Begründung wird zudem um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus den Beteiligungen mitgeteilt wurden.