

Modernisierung und Erweiterungsneubau Andromedaweg 25 zu einer Förderschule, Andromedaweg 25, 04205 Leipzig

Aufgabenstellung

1. Bestand

Der Schulstandort Andromedaweg 25 befindet sich im Ortsteil Grünau-Nord im Stadtbezirk West. An der Ost-, Süd- und Westseite wird das Grundstück durch sechsgeschossige Wohngebäude (Zeilenbauten) gerahmt. Die bestehende Bebauung liegt am nördlichen Grundstücksrand. Die Erschließung erfolgt durch die dort anliegende Straße den Andromedaweg. Das Bestandsgebäude wurde in Plattenquerwandbauweise 1983 mit einem Flachdach mit Bitumendachabdeckung errichtet. Der dreigeschossige Baukörper ist vollflächig unterkellert. Das 2.Obergeschoss belegt lediglich ca.50 % der darunterliegenden Geschosse und springt an Ost- und Westseite ein. Das Erdgeschoss liegt als Hochpaterre ca. 80 cm über dem eigentlichen Geländeniveau des Vorbereichs und der rückwärtigen Aussenanlagen. An der Nordseite, über die der Bau erschlossen wird, liegen mehrere Rampen und Treppenanlagen. Diese dienen der Erschließung von Erdgeschoss (Rampe) und Kellergeschoss (2 Rampen).

Südlich des Plattenriegels liegt eine weitläufige Freifläche mit Baumbestand, welche als Spiel- und Pausenfläche genutzt wird.

In der ehemaligen Kinderkombination (Krippe und Kindergarten) ist seit 1993 in dem von der Kita freigezogenen Bereich des Gebäudes eine Förderschule untergebracht. Die restlichen Flächen wurden bis 2012 weiterhin als Kita genutzt. Seit Auszug der Kita ist der westliche, dreigeschossige Gebäudeteil, sowie die entsprechend zugeordnete Außenanlage nicht mehr in Nutzung. Derzeit werden im Gebäude ca. 50 Schüler/innen in der Außenstelle der Förderschule Comenius-Schule mit 5 Klassen der Klassenstufe 1-3 unterrichtet. Dieser Gebäudeteil wird voraussichtlich Anfang 2024 leergezogen sein.

Das Gebäude befindet sich in einem altersbedingten Bauzustand, wobei die Bausubstanz als sanierungsfähig eingeschätzt wird. Der bauliche Zustand weist einen erheblichen Sanierungsstau und gravierende Abweichungen baulicher Sicherheitsstandards auf. U.a. haben die Fenster keine Sicherheitsverglasung, die Brüstungen entsprechen nicht der Mindesthöhe, Verkehrswege haben Schwellen etc. Seit der Erstellung wurden keine wesentlichen Sanierungsarbeiten umgesetzt. Zur Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis wurden lediglich die zwingend nötigen Anpassungen im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes ausgeführt und entsprechende Unterhaltsmaßnahmen umgesetzt.



2. Modernisierung Und Erweiterungsneubau

Das Bestandsgebäude wird komplex saniert und in Anlehnung an das vorgegebene Raumprogramm zu einer 3-zügigen Förderschule mit FSP Geistige Entwicklung mit einem Neubau erweitert.

Für die zukünftig notwendige 3-Zügigkeit der Förderschule mit Schwerpunkt geistiger Entwicklung mit maximal 132 Schüler/innen und bis zu 50 Personen als Lehrkräfte/pädagogisches Personal reicht das Volumen des Bestandsgebäudes nicht aus. Daher ist eine Erweiterung des Schulgebäudes zwingend erforderlich. Dies wurde vorab durch die Verwaltung überprüft und als machbar eingeschätzt.

Eine 3-geschossige Erweiterung des Gebäudes in L-Form entlang der westlichen Grundstücksseite ist angedacht (Machbarkeitsstudie 01/ 2023).

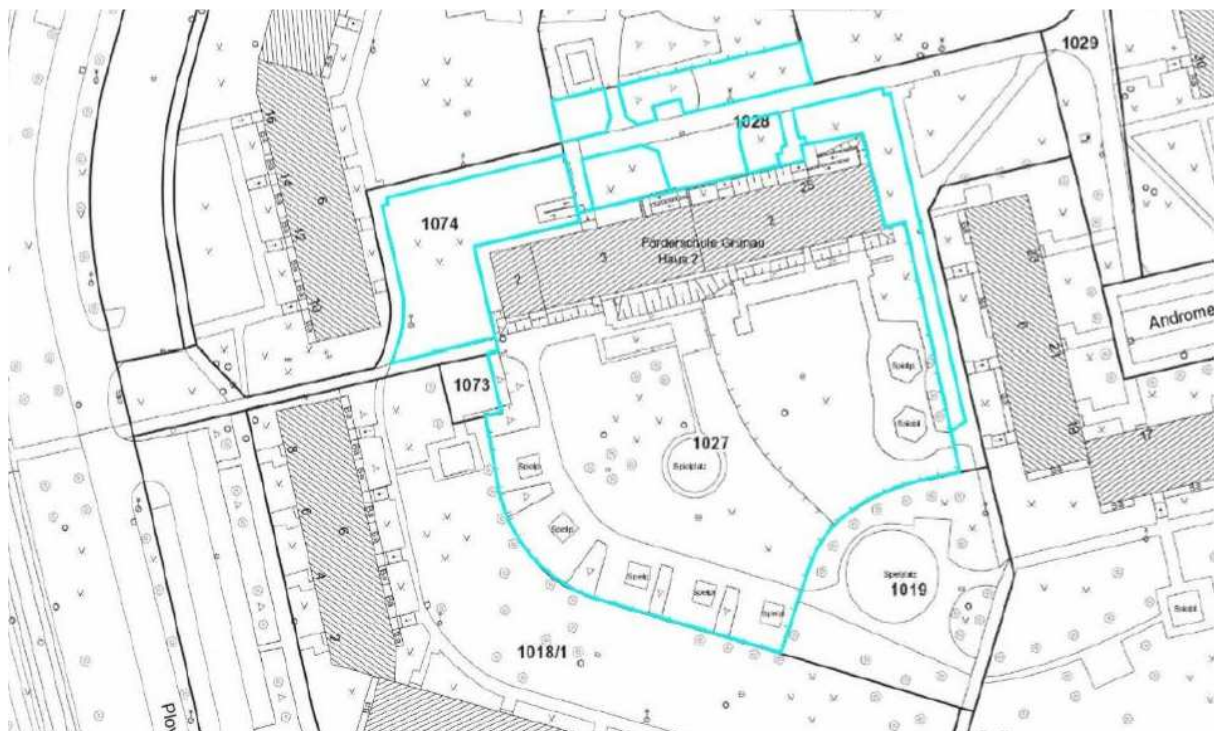
Es bleiben die Räume im Bestand erhalten, welche sich in Ihrer Formation aus Unterrichtsraum, Gruppenraum und davorgelagerter WC-Einheit ideal für die Nutzung einer Förderschule eignen. Weitere notwendige Unterrichtsräume, Gruppenräume sowie Fachunterrichtsräume entstehen im Erweiterungsneubau. Ebenfalls sollen hier der Gymnastik- bzw. Bewegungsraum mit Geräteraum, die zugehörigen Nebenräume, wie WCs und Umkleiden sowie die Therapieräume etabliert werden

Hinter dem Bestandsbau in Richtung Süden entwickelt sich eine weitgehend unbefestigte Freifläche als Schulhof. Schmale befestigte Lauf- und Fahrflächen

gliedern die Freianlage. Über die gesamte Außenanlage verteilt sich flächendeckend Baumbestand. Dieser kann weitestgehend erhalten bleiben. Die vorhandene naturnahe Gestaltung soll auch nach der Sanierung standortprägend sein.

Die Neuordnung der Freianlagen durch den geplanten Erweiterungsbau macht dennoch eine Umgestaltung des Schulhofes unabdingbar. Dieser wird entsprechend den Bedürfnissen einer Förderschule geplant. Ein kleines Spielfeld (14 x 28 m) entsteht sowie Flächen für barrierefreie Spielgeräte (bspw. Nestschaukel, Klettergerüst etc.) werden berücksichtigt. Die großzügig vorhandenen Freiflächen (ca. 5000 m²) sind für die Nutzung einer Förderschule ideal.

Des Weiteren soll die Erschließungsstraße gemäß Vorschlag in der Machbarkeitsstudie nördlich des Bestandsbaues bis zum Andromedaweg neugestaltet und ausgebaut werden.



Katastralauszug, o. M. (genordet)

3. Hinweise zum Umweltschutz

Altlasten/Bodenschutz

Die Flurstücke 1027, 1028 und 1074 der Gemarkung Schönau sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Somit ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 (6) des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz –BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt geänderten Fassung nicht vorliegen.

Immissionsschutz

Bei der planungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit sozialer Einrichtungen kann nicht ausschließlich auf die Erheblichkeitsschwelle nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche,

Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Neufassung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) abgestellt werden. Vielmehr sind bei der Beurteilung eine Vielzahl von Faktoren in die Abwägung einzubeziehen. Unter anderem ist dabei das Gebot der gegenseitigen

Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO, § 34 Baugesetzbuch) zu prüfen und ob vom Vorhaben Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets unzumutbar sind. Gemäß § 22 (1 a) BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sollte jedoch von Seiten der Entwurfsverfasser und der Genehmigungsbehörde darauf geachtet werden, dass die Außenspielflächen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme so gestaltet und angeordnet werden, dass erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dabei sollen Möglichkeiten zur Schallminderung / Schalloptimierung geprüft und umgesetzt werden, z. B. bei der Anordnung besonders lärmintensiver Außenspielbereiche oder Spielgeräte in möglichst großer Entfernung oder durch Abschirmung (z. B. durch eigene Gebäude / Gebäudeteile) zu sensiblen Nutzungen (Wohnnutzungen). Auch wenn Kommunikationsgeräusche von Kindern (bei Einhaltung des Rücksichtnahmegebots!) (s.o.) als sozialadäquat einzustufen sind, gilt das nicht für die nach TA Lärm zu beurteilenden immissionsrelevanten Anlagenteile des Vorhabens wie:

- Stellplätze
- Lkw und Pkw-Zufahrten,
- Anliefer- und Entsorgungsbereiche /Umschlagprozesse
- Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik;
- Bolzplätze u. ä., falls diese nicht nur von den zu betreuenden den Kindern (unter 15 Jahren sondern auch weitergehend genutzt werden sollen, z. B. durch Vereine oder die Öffentlichkeit, dabei unbedingt schalltechnisch günstige Anordnung und Stand der Technik bei der Ausführung (Belag und Zäune) beachten!

Wegen der unmittelbaren Nähe der potentiellen Quellen zur Wohnbebauung ist möglichst frühzeitig ein Schallgutachter in die Projektplanung mit einzubinden,

- a) zur schalltechnisch optimierten Anordnung relevanter Schallquellen,
- b) zur frühzeitigen Planung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen und
- c) zum Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Beachtung möglicher Vorbelastungen.

Die Umgebungsbebauung ist sehr nah und offensichtlich wesentlich höher als das Schulgebäude.

Soweit mehr als eine Ausgabeküche geplant wird, ist ein Lüftungstechnisches Projekt vorzulegen in dem nachvollziehbar darzustellen ist, durch welche Maßnahmen Belästigungen durch Gerüche in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden sollen, z.B.

- Dimensionierung der Küchenabluftanlage nach DIN 2052 „Raumluftechnische Anlagen für Küchen“,
- Nachweis der erforderlichen Ableithöhe über Dach nach VDI 3781 Blatt 4 „Ausbreitung luftfremder Stoffe in die Atmosphäre – Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleine Feuerungsanlagen“
- Einsatz von Deflektorhauben und Maßnahmen zur Abluftreinigung / Geruchsminderung z. B. Aktivkohlefilter.

Aus dem Bebauungsvorschlag (Variante 2) ist nicht erkennbar ob und in wie weit schalltechnische Belange bei der Planung bereits Berücksichtigung fanden.

Im Vergabeverfahren sind Kosten und die frühzeitige Einbeziehung eines Schallgutachters einzuplanen (in der Planungs- und Konzeptionsphase beratend, im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage eines Schallgutachtens).

Das Erfordernis einer frühzeitigen Einbeziehung / Begleitung der Planung wird gesehen, weil wesentlichen Emissionsquellen z. B. die Sport- und Spielflächen bei ungünstiger Positionierung später ggf. zu eingeschränkter Nutzung führen können und mit fortgeschrittenem Planungsstand Änderungen kaum noch möglich sind. Die lärmrelevanten Sport- und Spielflächen des Bebauungsvorschlags wurden in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung angeordnet.

Wasser

Die Flurstücke 1027, 1028 und 1074 der Gemarkung Schöнау befinden sich in keinem gemäß § 72 (2) des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Werden bei künftigen Baumaßnahmen Grundwasseraufschlüsse (z. B. Bohrungen, Schachtbrunnen) aufgefunden, ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren. Es erfolgt dann die Festlegung der weiteren Verfahrensweise (Sicherung bzw. fachgerechter Rückbau).

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Anlage „Grundsätzliche Hinweise für die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes.pdf“ sind für den geplanten Schulneubau einzuhalten.

Die Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte für diesen Bereich sind mit zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob bepflanzte Flächen und gegebenenfalls abgesenkte Teilflächen bei Starkregenereignissen als Retentionsräume dienen können.

Im Zusammenhang mit der Pflanzung von Bäumen sollte die Möglichkeit zur Herstellung von Baumrigolen geprüft werden.

Natur- und Artenschutz

Aufgrund der Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück sowie des Bestandgebäudes ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass von dem geplanten Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und ggf. weitere naturschutzrechtlich besonders geschützte Arten betroffen sein können.

Für das Planungsverfahren ist dabei die Animal-Aided Design Methode zu integrieren. Zur Beurteilung ist dafür ein artenschutzfachliches Gutachten erforderlich.

In dem Gutachten sind folgende Angaben zu machen:

-Erfassung Brutvögel

-Erfassung/Kontrolle artenschutzrechtlich relevante Strukturen, insbesondere Höhlenbäume § 30 BNatSchG für sonstige geschützte Arten z. B. Fledermäuse

-Artenschutzrechtliche Prüfung mit Darstellung Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Anwendung Animal-Aided Design Methode

4. Hinweise zur Stadtplanung

Die Förderschule befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, daher wird das Vorhaben nach § 34 BauGB (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) zu beurteilen sein. In Verbindung mit der BauNVO wird der Bereich nach seiner Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu beurteilen sein. Bei der Beurteilung der Machbarkeitsstudie wurde mitgeteilt, dass sich die nähere Umgebung durch eine 6-geschosige Wohnbebauung und die vorhandene 2-3-geschossige Förderschule bzw. die auch 2-3-geschossige Kita auszeichnet. Daher wird begrüßt, dass die Entscheidung zugunsten des 3-geschossigen Anbaus getroffen wurde und Grundlage des weiteren VGV-Verfahrens bildet.

Weiterhin gilt:

- * Dass die Dachlandschaften der grün/blauen Entwicklung folgt, d.h. es **Gründächer** werden oder Anlagen der regenerativen Energiegewinnung Anwendung (hier bitte das Ziel: Nicht- Spiegeln in den umliegenden Wohngebäuden berücksichtigen).
- * Die technischen Anlagen (Abstellplätze) sind (mind. nach Stellplatzsatzung) zu begrünen, Orte für die **Müllentsorgung** sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbar anzuordnen oder auch entsprechend zu begrünen. Hier bietet sich auch eine Begrünung nördlich der Erschließungsstraße an.
- * Sollte es notwendig werden, **Geschosshöhe** der neuen Räume höher als den Bestand zu planen, gibt es hierzu keine städtebaulichen Einwände. Auch wäre es möglich, das jeweils obere Geschoss in der Höhe zu erweitern.
- * Aus städtebaulicher Sicht wird auch darauf Wert gelegt, vorhandenes **Grün** weitgehend zu erhalten und ggf. zu erweitern.

5. Erschließung / Hinweise Verkehrs- und Tiefbauamt

Zum Standort wurden bereits erste Abstimmungen geführt. Der Standort liegt straßenseitig an einem beschränkt-öffentlich gewidmeten Weg (Geh- und Radweg, Lieferverkehr frei) an. Der ehemals geplante Kitastandort wird an der Ost-, Süd- und Westseite durch sechsgeschossige Wohnbebauung umrahmt. Östlich des Wohnblockes mit der Hausnr. 19, 21, 23 endet der Andromedaweg als Ortsstraße und verläuft anschließend Richtung Norden und auch westlich zur Erschließung der geplanten Förderschule als beschränkt-öffentlicher Weg. Die innere Erschließung des WK 7 erfolgt ausschließlich über beschränkt-öffentliche Wege sogenannten Wohnwegen. Es sollte kein zusätzlicher Verkehr auf diesen Wohnwegen erzeugt werden, weil damit eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation für die Anwohner die Folge wäre. Aus diesem Grund hat das VTA frühzeitig darauf hingewiesen, dass aus verkehrlicher Sicht die Erschließung des geplanten Förderschulstandortes über den beschränkt öffentlichen Weg sehr kritisch gesehen wird. Das Bringen und Holen der Kinder mit Fahrdiensten ist rechtlich kein Lieferverkehr, dies ist nur gewerblicher Lieferverkehr. Die einzige Alternative den Hol- und Bringeverkehr im Bereich der derzeit öffentlichen Parkplätze östlich der Plovdiver Straßen zu verorten, war aufgrund der Entfernung über die Zuwegung von der Plovdiver Straße bis zum Haupteingang der Schulenicht möglich.

Es muss schnellstmöglich verkehrsplanerisch geprüft werden, welche Ausbaumaßnahmen notwendig und möglich sind um das Holen und Bringen von Schülern mit Fahrdiensten über den beschränkt-öffentlichen Weg zu gewährleisten. Hierbei sind die o.g. angeführten Standortbesonderheiten, unter anderem so wenig motorisierten Verkehr wie möglich in das Wohngebiet zu bringen, zwingend zu beachten. Es ist eine Fachplanung erforderlich. Weiterhin muss der Straßenabschnitt

umgewidmet werden. Mit der Änderung der Hauptsatzung ist für das Umstufungsverfahren die Bestätigung des Beschlusses in der DB OBM erforderlich (kein Stadtratsbeschluss). Anschließend folgt die Veröffentlichung, Einwendefrist und der Vollzug.

Folgende weitere verkehrliche Hinweise sind umzusetzen:

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Fahrrad- und Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stellplatznachweis wird vom ABD geprüft. Für diesen Standort haben wir im Einzelfall bereits in Aussicht gestellt, dass lediglich die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden barrierefreien Stellplätze nachzuweisen sind. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sämtliche Rangiervorgänge/Andienungsvorgänge in Verbindung mit dem Lieferverkehr auf dem eigenen Grundstück erfolgen, der öffentliche Verkehrsraum steht dafür nicht zur Verfügung. Ein rückwärts Rangieren im öffentlichen Verkehrsraum wird aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt.

Wenn der 2. Rettungsweg nicht baulich oder auf dem eigenen Grundstück abgesichert werden kann, ist die Nutzung von Flächen im öffentlichen Straßenraum vor dem betreffenden Grundstück nur möglich, wenn diese nicht für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Dieser Nachweis ist vom Bauherrn zu führen. Haltverbote zur Unterbindung des ruhenden Verkehrs und damit zur Gewährleistung des 2. Rettungswegs können wegen der fehlenden Rechtsgrundlage nicht angeordnet werden. Es wird auf den Erlass des SMI vom 21.06.2017 verwiesen.

Anlagen:

- Grundsätzliche Hinweise für die Erarbeitung eines Niederschlags...
- Lageplan Maßstab 1:1000/ 1:500
- Machbarkeitsstudie 01/2023