

Projekt: **Mosaikschule, Winzerather Straße 21, Grevenbroich-Hemmerden**
Thema: **Stellungnahme zur Beantragung der Bebauungsplan-Änderung**

Anlass:

Die Mosaikschule in Grevenbroich-Hemmerden ist eine Förderschule mit dem Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“. Einige Schüler sind körperlich behindert; zum Teil sind sie auf Rollstühle angewiesen.

Die Schule benötigt eine Erweiterung mit folgendem Raumprogramm:

- Bewegungsraum (100 qm),
 - Mehrzweckraum (80 qm),
 - Besprechungsraum (80 qm),
 - 2 Klassenräume mit je 75 qm inkl. Pflegebad (150 qm),
 - Musikraum (50 qm),
 - Snoezelraum (50 qm),
 - Ruheraum (40 qm),
 - 3 Therapie- / Differenzierungsräume mit je 25 qm (75 qm),
- insgesamt 625 qm;
- zzgl. nicht-raumgebundene WCs, Lehrmittel- / Abstellräume, Flure, Treppenhaus usw.;
 - barrierefrei.

Grundstück und Bebauung (Bestand):

Das Schulgrundstück liegt am Ende der Sackgassenstraße „Winzerather Straße“. Das Schulgebäude ist annähernd kreuzförmig mit zwei An-/Nebenbauten, teilunterkellert, erdgeschossig, ein Trakt zweigeschossig. Eine Turnhalle und eine Schwimmhalle sind in den eingeschossigen Bereich integriert. Im unterkellerten zweigeschossigen Trakt gibt es einen Aufzug; der 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoss führt über eine nachträglich angebaute Außentreppe aus Stahl.

Im eingezäunten Außenbereich befinden sich zwei Schulhofbereiche, ein Sportplatz (Ascheplatz), Klettergeräte, zwei Garagen mit dazwischenliegendem Carport und um die Schule ein befahrbarer Weg für die Feuerwehr. Auf dem vorderen Schulhof wurde im Jahr 2019 eine eingeschossige Containeranlage mit 4 Räumen als temporäre Klassenraumergänzung aufgestellt.

An der Winzerather Straße (Nord-West-Seite) befinden sich ein Lehrerparkplatz, die Zufahrt zum vorderen Schulhof und das 2-geschossige Hausmeisterhaus mit Garagen. Daran grenzt eine Fläche an, auf der Ausgleichspflanzungen für eine frühere Baumaßnahme im Bereich der im Nord-Osten angrenzenden Varius-Werkstätten stehen (gem. 1. Änderung des B-Plans).

Auf der anderen Seite der Winzerather Straße befinden sich Einfamilienhäuser (EG + ausgebautes Dach) und Mehrfamilienhäuser (EG + OG + ausgebautes Dach).

Die Süd-West-Seite des Grundstücks ist mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen. Hier gibt es eine Böschung hinunter zu einem gepflasterten Wirtschaftsweg.

An der Süd-Ost-Seite gibt es ebenfalls eine dicht bewachsene Böschung zu einem unbefestigten Fußweg, einer angrenzenden Reihe großer, alter Bäume und der Hemmerdener „Landstraße“.

Der Höhenunterschied beträgt ca. 2,50 – 3,0 m (geschätzt).

Im Nord-Osten schließt sich der Bereich der Varius-Werkstätten an.

Laut Bebauungsplan ist 3-Geschossigkeit zulässig. Gemäß Katasterangabe ist das Schulgrundstück 13.715 qm groß. Die vorhandene Bebauung einschließlich temporärer Containeranlage umfasst 2.929,70 qm.

Schulalltag:

Die Schüler werden mit Kleinbussen gebracht. Erst wenn alle Busse vor Ort sind (ca. 25 Stück) und das Tor zur Straße geschlossen ist, werden die Bustüren geöffnet, so dass alle Kinder gemeinsam zum und ins Schulgebäude gehen. Bei Schulschluss müssen alle Busse geparkt sein, erst dann verlassen die Kinder gemeinsam das Schulgebäude und besteigen die Busse.

Normalerweise würden die Bussen auf dem vorderen Schulhof zwischen Hausmeisterhaus / Garagen / Carports und Schulgebäude parken. Dort steht nun aber die temporäre Containeranlage. Deswegen fahren die Busse am 2-geschossigen Trakt des Schulgebäudes vorbei auf den Sportplatz, wo sie auch rangieren können.

Behinderungsbedingt und organisatorisch ist es nicht möglich, die Kinder vor dem Schulgelände aus- und einsteigen zu lassen oder die Busse nach und nach kommen zu lassen.

Bauvorhaben:

Ziel des Bauvorhabens ist es, den Schulalltag während der laufenden Baustelle möglichst wenig zu beeinträchtigen. Aufgrund der erforderlichen Größe des Neubaus muss dieser mindestens 2-geschossig sein, d.h. ein Treppenhaus und einen Aufzug enthalten. Im Sinne einer tatsächlichen Barrierefreiheit wird angestrebt, den Neubau und das Obergeschoss des Altbaus miteinander zu verbinden, so dass zwei voneinander unabhängige Rettungswege sowohl für nichtbehinderte als auch für behinderte Personen vorhanden sind (2 Treppen für Läufer, 2 Aufzüge für Rollstuhlnutzer).

Es wurden mehrere Standorte und Grundrissvarianten für den Erweiterungsbau untersucht:

- 1.) 2- oder 3-geschossig auf dem hinteren Schulhof,
- 2.) insgesamt 3-geschossig aufgeständert über dem Lehrerparkplatz an der Winzerather Straße,
- 3.) 3-geschossig anstelle des Verwaltungstraktes
- 4.) 2-geschossig in Verlängerung oder quer zum vorhandenen 2-geschossigen Klassentrakt.

Für alle Varianten gilt: die Baumaßnahme ist zu umfangreich, um sie „in den Ferien“ umsetzen zu können.

Zu 1.) Hinterer Schulhof

Der getrennt vom Bestand stehende 2- oder 3-geschossige Neubau wird über eine Brücke mit dem Altbau verbunden. Die angestrebten zwei barrierefreien Rettungswege sind zumindest in der 2-geschossigen Grundrissvariante möglich. In der 3-geschossigen Variante muss der 2. Rettungsweg für mobilitätseingeschränkte Personen aus dem 2. OG organisatorisch geregelt werden.

Der Baustellenverkehr muss über das Schulgelände fahren, die Baustellenfläche nimmt den hinteren Schulhof und einen Großteil des Sportplatzes ein. Ein geregelter Schulablauf ist nicht möglich: die Busse können weder rangieren noch parken, der Baustellenverkehr gefährdet die Sicherheit der Schüler, es gibt kaum noch verfügbare Außenflächen für die Pausen usw.

Zu 2.) Über dem Lehrerparkplatz

Der insgesamt 3-geschossige Neubau ist nur im Erdgeschoss an den Bestand angebunden. Eine Anbindung im 1. oder gar 2. Obergeschoss ist wegen der notwendigen lichten Durchfahrtshöhe des Lehrerparkplatzes (auch Feuerwehrzufahrt) und der dadurch bedingten Höhenunterschiede zwischen Neubau und Altbau nicht möglich. Der 2. Rettungsweg für mobilitätseingeschränkte Personen muss organisatorisch geregelt werden. Die geplanten Grundrisse erfordern zudem einen Umbau im derzeitigen Verwaltungstrakt, der wiederum einen Eingriff in den Schulalltag bedeuten.

Diese Baumaßnahme ist bezüglich des Schulalltags verträglicher als ein Neubau auf dem hinteren Schulhof, weil die Baustelle außerhalb des eingezäunten Schulgeländes liegt. Aber sie ist nach Ansicht der Bauherrschaft städtebaulich nicht vertretbar. Der überbaute Lehrerparkplatz kann einen Angstraum darstellen, die Feuerwehrzufahrt um das Gebäude herum wird zumindest zeitweise blockiert, und die Lehrerparkplätze stehen während der Bauzeit nicht zur Verfügung.

3.) Anstelle des Verwaltungstraktes

In dieser Variante wird der 1-geschossige Verwaltungstrakt abgerissen und an seiner Stelle ein 3-geschossiger Neubau errichtet. Der angestrebte barrierefreie zweite bauliche Rettungsweg ist möglich, aber nur durch eine Aufstockung auf dem Dach des vorhandenen 2-geschossigen Klassentraktes. Die natürliche Belichtung des Foyers und einiger angrenzender Räume – bisher über Lichtkuppeln – entfällt. Verwaltung, Lehrerzimmer und Mensa mit Ausgabeküche müssen für die Dauer der Baumaßnahme in eine noch zu errichtende 2-geschossige Containeranlage umziehen, die nur auf dem Sportplatz oder dem hinteren Schulhof stehen kann.

Abgesehen von den Beeinträchtigungen innerhalb des Schulgebäudes durch den Eingriff in den Bestand engt die Baustellenfläche die Zufahrt zum Schulgelände, den vorderen Schulhof und den Lehrerparkplatz stark ein. Ein geregelter Schulablauf ist nicht möglich.

Zu 4.) In Verlängerung oder quer zum 2-geschossigen Trakt

Geplant ist ein separat stehender 2-Geschosser mit Anbindung an den 2-geschossigen Bestand über eine Brücke im Obergeschoss. Die Ausrichtung des Neubaus ist entweder in Verlängerung des Bestands oder quer dazu. In beiden Varianten sind die zwei barrierefreien Rettungswege gewährleistet.

Der Baustellenverkehr wird über den Wendehammer und eine temporäre Baustraße auf der Ausgleichsfläche geführt. Die Baustellenfläche nimmt einen Teil der Außenflächen ein, kann aber vollständig abgetrennt werden. Es entfällt ein Erdhügel und ein Klettergerüst. Ansonsten wird der Schulalltag nicht beeinträchtigt.

Ob und in welchem Umfang die Ausgleichspflanzungen durch die Baustraße in Mitleidenschaft gezogen werden, ist noch zu klären. Gegebenenfalls muss für Ersatz gesorgt werden.

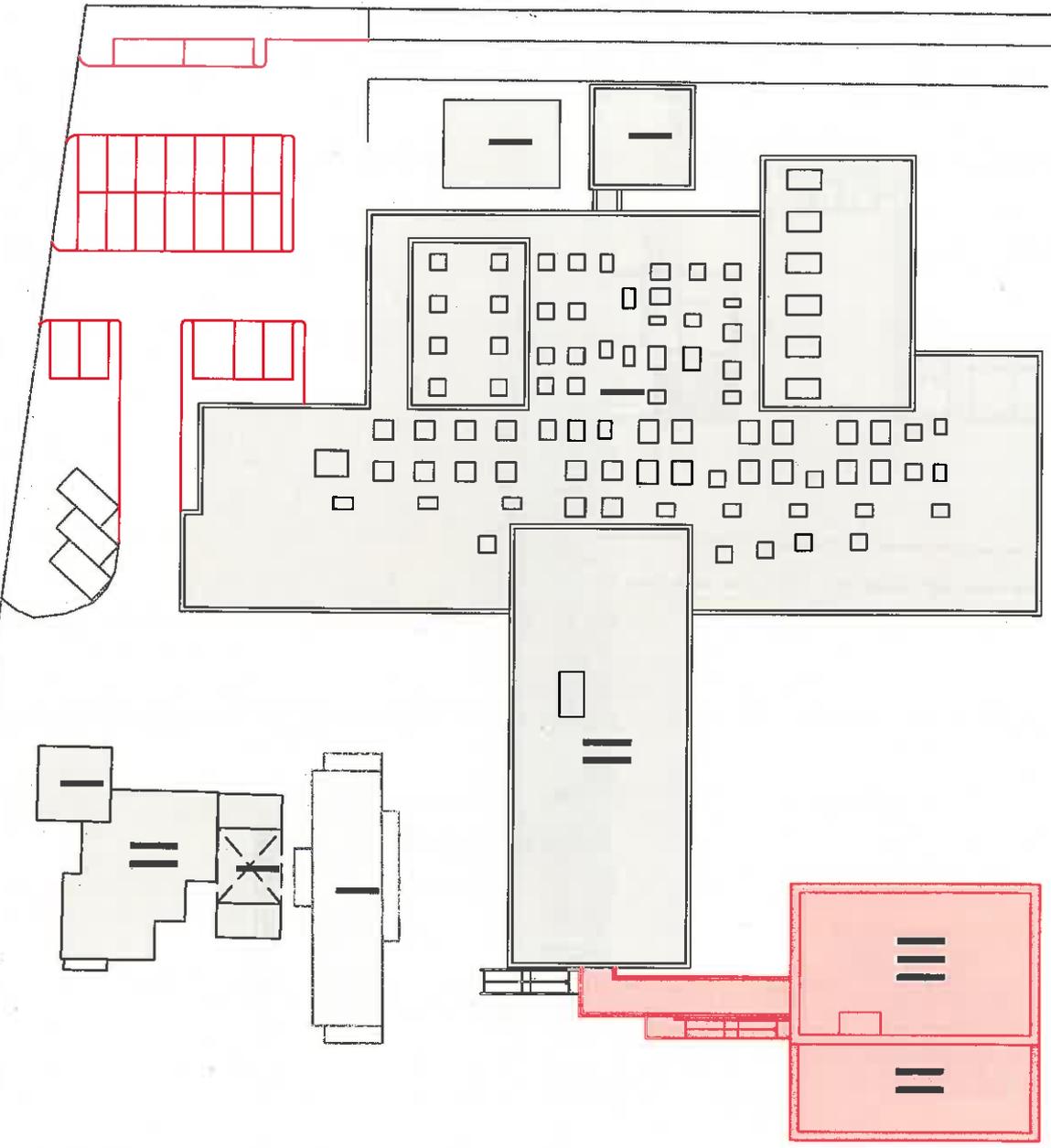
Grund der geplanten Bebauungsplan-Änderung:

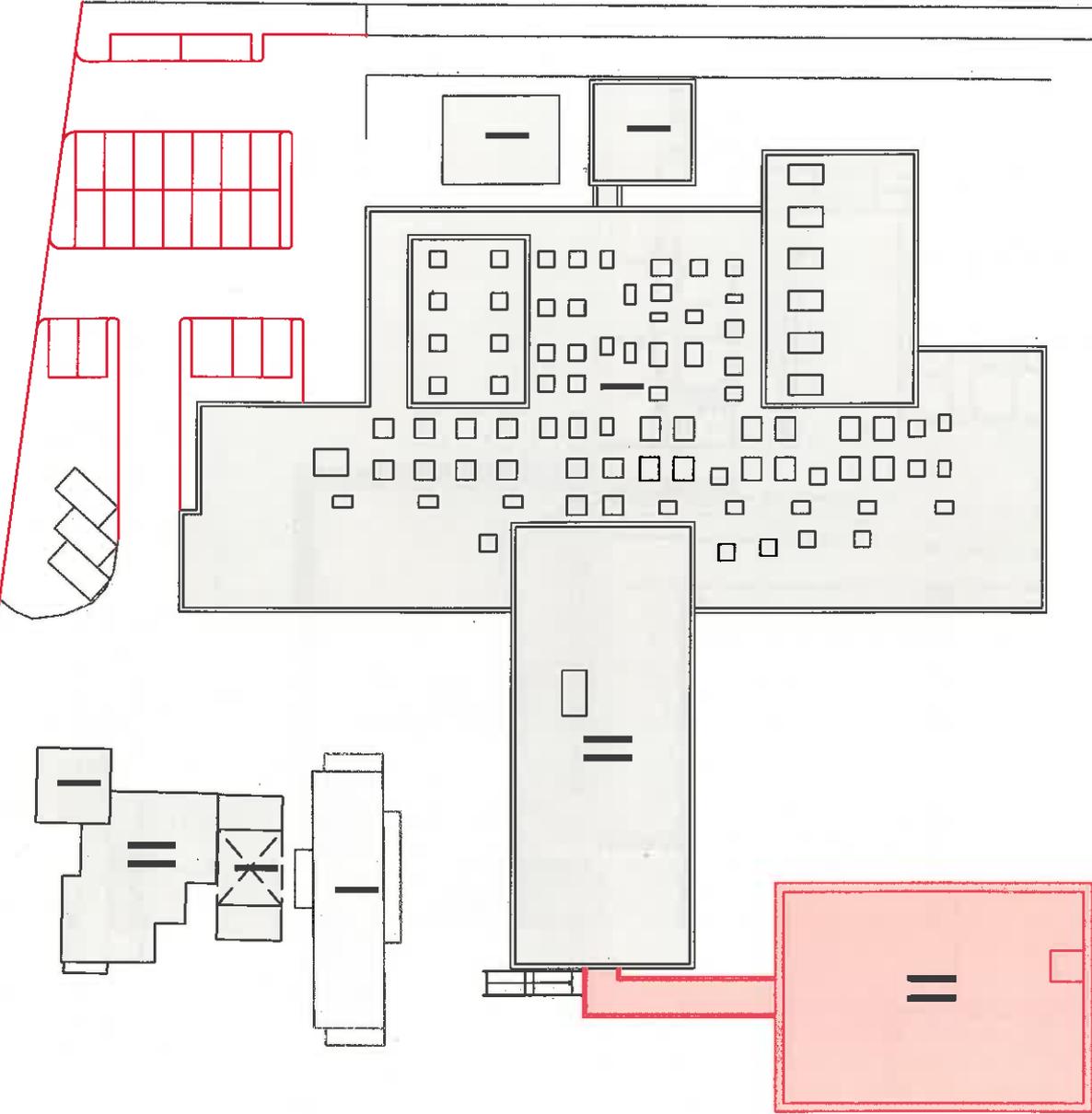
Seitens der Bauherrschaft wird die Variante 4, Neubau quer zum 2-geschossigen Klassentrakt, favorisiert, weil sie städtebaulich und in Bezug auf die Baustellenlogistik sinnvoll ist, zwei voneinander unabhängige barrierefreie bauliche Rettungswege hat und den laufenden Schulbetrieb nur geringfügig beeinträchtigt.

Die Baufläche liegt allerdings vollständig im Bereich der Ausgleichsfläche und somit außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.

Daher wird für die benötigte Fläche eine Änderung des Bebauungsplans beantragt, so dass hier die Errichtung eines 2-geschossigen Baukörpers zulässig ist.

MOSAIKSCHULE
Vorentwurf Erweiterung
ÜBERSICHT / DACHAUFSICHT
Variante 1 (3-Geschosser hinten)
o. M. 20.07.2020





MOSAIKSCHULE
Vorentwurf Erweiterung
ÜBERSICHT / DACHAUFSICHT
Variante 3 (über Parkplatz)
o. M.
20.07.2020

