

Begründung

Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften

„Ergatten“ – 2. Änderung

(Bebauungsplanentwurf Nr. 944/42 von 07.10.2020, Index 1, i. M. 1:1000)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst lediglich eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ergatten 1. Änderung“ im Bereich des Berufsschulzentrums. Das Plangebiet wird von der Leipzigstraße, Flst. Nr. 1135/2, 1123 und 1123/1, dem Erlengeweg sowie dem Flst. Nr. 1143 (entlang der schwarzen Bach) begrenzt. Das Areal ist nahezu eben, die Größe beträgt ca. 1,66 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der Landkreis Biberach möchte ein neues Schülerwohnheim für das Kreis-Berufsschulzentrum Biberach errichten. Das derzeitige Schülerwohnheim des Berufsschulzentrums (Leipzigstraße 9) soll abgerissen werden, weil eine Sanierung des Gebäudes aufgrund der unzeitgemäßen Grundrissstruktur nicht sinnvoll ist. Außerdem wird die dann freiwerdende Fläche für eine notwendige Erweiterung des Berufsschulzentrums benötigt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, im Vorfeld des Abrisses ein neues Schülerwohnheim in unmittelbarer Nähe des Berufsbildungszentrums zu errichten. Das neue Schülerwohnheim soll eine Kapazität für ca. 170 Schüler haben.

Nachdem sich die Standortsuche äußerst schwierig gestaltet hat und andere Standorte nicht zur Verfügung stehen, wird ein bis zu 6-geschossiger Neubau direkt auf dem Grundstück des Berufsschulzentrums an der Leipzigstraße Nr. 5 u. 5/1 angestrebt.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- städtebauliche Nachverdichtung des Berufsschulzentrums als Maßnahme der Innenentwicklung mit kurzen Wegen zur Schul- und Sportinfrastruktur
- städtebauliche Akzentuierung durch einen neuen baulichen Hochpunkt und adäquate räumliche Fassung des Eingangsbereichs des Berufsschulzentrums entlang der Leipzigstraße

- Stärkung des Standortes und der Funktion des Berufsschulzentrums in der überbetrieblichen Ausbildung und daher gleichzeitig Stärkung der Wirtschaftsförderung

3 Bisheriges Planungsrecht

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ergatten 1. Änderung“ (2003). Für den Änderungsbereich sind darin im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen und Bauvorschriften enthalten:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Zweck „berufliches Schulzentrum“
- Abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
- Auf den Flächen des Berufsschulzentrums (inkl. Leipzigstraße Nr. 5, 5/1 u. 7) gilt eine Höhenbegrenzung von max. 14,50 m und IV Vollgeschossen
- Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer, Sheddach 0° - 15° in der Gemeinbedarfsfläche

4 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt.

5 Gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gelände des Berufsschulzentrums.

Die nähere Umgebung ist in seiner Nutzung heterogen. Hier bestehen Mischflächen (Ergattenstraße und Grundstücksnummer 1135/2-3 und 1123-/1) oder Flächen für den Gemeinbedarf. Dazu gehören das berufliche Schulzentrum und Flächen für Behörden des Landes, aktuell für die Polizei. Entlang der Ergattenstraße, die als verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen ist, befinden sich Einfamilien- oder Doppelhäuser.

Der Geltungsbereich befindet sich an einer wichtigen Verkehrsachse (Leipzigstraße) mit kurzen Wegen zum Parkdeck des Berufsschulzentrums. Im unmittelbaren Umfeld und in der Waldseer Straße befinden sich Bushaltestellen der städtischen und regionalen Buslinien.

6 Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan 2020 - 4. Änderung ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB.

7 Planinhalte der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan soll lediglich im Teilbereich des Berufschulzentrums geändert werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf) wird nicht verändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich Leipzigstraße 5 und 5/1 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 19 m und die zulässige Vollgeschoßzahl auf 6 erhöht, um hier das planerische Ziel der Realisierung eines neuen, städtebaulich markanten Hochpunktes und eine Nachverdichtung des Berufschulzentrums zu ermöglichen. In diesem Bereich werden auch die überbaubaren Grundstücksbereiche angepasst.

Im Bereich des bisherigen Standortes des Schülerwohnheims beabsichtigt der Landkreis die Erweiterung der Schulnutzung. Hier wurden ebenso die Baugrenzen angepasst, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

7.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen wurden in Hinblick auf die Erweiterungsabsichten und die Situation im Bestand überprüft. Auf einzelne Pflanzgebote kann verzichtet werden, als Ausgleich wurden jedoch auch neue Pflanzgebote aufgenommen.

8 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB gelten ökologische Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird eine Nachverdichtung eines bebauten Areals ermöglicht, ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet gegenüber dem bisher gültigen Planungsrecht nicht statt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- oder Wasserrechts. Altlastverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Mit der Planänderung sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

9 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch überschlägig zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen könnten mit der Folge, dass es an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB mangelt. Die Vollzugshindernisse können sich u. a. aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die Verbote können z. B. im Fall von Gebäudeabbrüchen oder der erstmaligen Überbauung von Flächen erfolgen. Diese Eingriffssituation entsteht somit erst im Zuge konkreter Bauvorhaben.

Die Grundstücke sind bereits bebaut. Aufgrund der intensiven Nutzung und der bestehenden Störeinflüsse durch Emissionen aus der Schulnutzung ist das Plangebiet für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen tendenziell ungeeignet.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, kann dennoch nicht mit absoluter Gewissheit ausgeschlossen werden. Selbst bei einer punktuellen Beeinträchtigung im Zuge von einzelnen Bauvorhaben ist die Funktionserhaltung der sonstigen der ökologischen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten jedoch sichergestellt, da die Fledermäuse weiterhin Unterschlupfmöglichkeiten in den zahlreich vorhandenen Gebäudealtbeständen finden können.

Ein Vollzugsdefizit der Gesamtplanung kann daher ausgeschlossen werden.

10 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Biberach, 07.10.2020

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt