

Stadt Erbach

Bebauungsplanänderung „Schulzentrum Erbach, 2. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Stand: 02.10.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsanlass und Planungsziele	3
3	Bebauungsplanverfahren, Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4	Umweltbelange.....	4
	4.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung	4
	4.2 Artenschutz	4
5	Inhalte der Bebauungsplanänderung	5
	5.1 überbaubare Grundstücksflächen	5
	5.2 Nebenanlagen	5

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Erbach, im Bereich des Schulstandorts. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 775 (teilweise), 781/2, 781/4 (teilweise), 781/8, 785/0 (teilweise), 785/2 (teilweise) und 785/8 (teilweise). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,86 ha.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Erbach beabsichtigt auf dem Flurstück 781/2 eine neue Sporthalle zu errichten. Hierfür wurde ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Wettbewerbssieger-Entwurf umgesetzt werden soll. In diesem Zusammenhang soll der bestehende Fußweg (781/8) vom Schulzentrum entlang der Flurstücke 781/3, 781/6 und 781/7 zur Bushaltestelle aufgelöst und nach Osten verschoben werden. Die Verlegung des Fußweges erfolgt in Absprache mit den Anliegern. Die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes erfordert die Verlegung der östlichen Baugrenze innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereichs und somit eine Teil-Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Schulzentrum Erbach“. Mit dem Sporthallenbau ist gleichzeitig eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie Neuorganisation der Bushaltestelle im Hallenvorbereich geplant. Der bestehende Bebauungsplan „Schulzentrum Erbach“ steht dieser Planung jedoch nicht entgegen.

Im Zuge der Teil-Änderung des Bebauungsplanes aufgrund des Hallenneubaus wird gleichzeitig im Nordosten des Geltungsbereiches die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 785/2 um 5,0 m zurückgenommen. Im Rahmen der Innenstadtoffensive erfolgten umfangreiche Neuordnungen im Bereich der Erlenbachstraße. Die Eigentümerin des Flurstücks 785/2 verzichtete u.a. auf Baulasten ihres Grundstücks in der Erlenbachstraße, so konnte eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in zentraler Ortslage mit überwiegender Wohnnutzung realisiert werden. Im Gegenzug wird die östliche Baugrenze gegenüber Flurstück 785/2 um 5,0 m in westliche Richtung verschoben, da auf dem Flurstück 785/2 bauliche, sowie neuordnerische Veränderungen anstehen (Vergrößerung der rückwärtigen Gartenflächen). Die Flächenanpassung orientiert sich an den bereits südlich dieses Flurstückes bestehen großzügigen Hausgärten und führt diese innere Begrünung weiter.

Der Bebauungsplan „Schulzentrum Erbach“ trifft keine Aussagen zu Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB, demnach sind diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um dies jedoch klarzustellen, werden die textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes um die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Flächen ergänzt. Im Zuge v.a. der Erschließungsplanung sollen notwendig werdende Nebenanlagen wie u.a. Fahrradabstellanlagen, Buswartehäuschen sowie weitere nicht näher bestimmte untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen zulässig sein.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung sichert die Umsetzung des Wettbewerbssieger-Entwurfs der Realisierung einer Sporthalle unter Neuordnung der Erschließung und somit den Standort als Schulstandort bzw. Gemeinbedarfsfläche.

3 Bebauungsplanverfahren, Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB sind erfüllt.

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes „Schulzentrum, Erbach“ haben weiterhin ihre Gültigkeit und werden nicht geändert. Im betreffenden Teilbereich werden lediglich Baugrenzen im geringen Maße entsprechend der Realisierungsplanung verschoben und angepasst sowie bereits bestehende Nutzungszulässigkeiten textlich konkretisiert. Durch die Änderung wird somit das Grundgerüst des Gesamtplanes nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung steht den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Keine Anhaltspunkte bestehen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche, welche teilweise mit Obstbäumen bestanden war. Im nördlichen/östlichen Teilbereich befinden sich der Schulgarten sowie Hausgärten von angrenzenden Wohnbebauungen.

Im Zuge der Vorbereitung zur Realisierung der Sporthalle wurden im Vorfeld die vorhandenen Obstbäume bereits gefällt. Vor der Fällung wurden die Bäume artenschutzrechtlich durch einen Gutachter bewertet. Es ist mit keinen wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Artenschutz“ gemäß § 44 BNatSchG erläutert.

Die Errichtung der Sporthalle ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung mit der Teil-Neuordnung des Baufensters erhöhen sich keine Flächenversiegelungen gegenüber des Ursprungsbebauungsplanes „Schulzentrum, Erbach“. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Es werden lediglich Baugrenzen verschoben. Das westliche Heranrücken der Halle an die Bestandswohnbauten ist mit den angrenzenden Eigentümern abgestimmt. Zum Bauvorhaben wird ein Lärmgutachten erstellt. Die Einhaltung eventuell notwendig werdender Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend nachzuweisen und zu erbringen.

Insgesamt ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Veränderungen für die entsprechenden Schutzgüter. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 BauGB ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

4.2 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Planungsbüro BIO – BÜRO SCHREIBER erstellt.

Die Fläche wurde insgesamt auf artenschutzrelevante Strukturen geprüft. Nach den Ergebnissen kommen im Wirkraum des Vorhabens nur die Artengruppen Fledermäuse und Vögel vor. Für alle übrigen Arten sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Das vorhandene Grünland/ Wiesenfläche ist artenarm und weist keinerlei relevante Strukturen (beispielsweise Raupenfutterpflanzen wie Großer Wiesenkopf oder Weidenröschen) auf.

Zur Realisierung der Sporthalle wurden bereits im Vorfeld die vorhandenen Obstbäume gefällt. Die zu rodenden Bäume wurden vorab artenschutzrechtlich bewertet. In lediglich zwei Baumhöhlen,

wurden alte Vogelnester gefunden. Weitere Baumhöhlen waren leer oder für Vögel oder Fledermäuse nicht geeignet. Da Nester in Baumhöhlen immer wieder von Vögeln genutzt werden, unterliegen diese gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG dem Schädigungsverbot, d.h. diese Bäume dürfen grundsätzlich nicht ohne Weiteres entfernt werden. Der hier zu erwartende Verlust der beiden Bäume mit Vogelnestern kann jedoch mit dem Aufhängen von 4 Nistkästen für Höhlenbrüter als CEF-Maßnahme vorab kompensiert werden, dass gemäß § 44 (5) BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Unter Beachtung der CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (2 Nisthilfen für Meisen sowie 2 größere Nisthilfen) wurden bereits in der unmittelbaren Umgebung installiert.

5 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist räumlich und inhaltlich auf die Flurstücke des im Plan dargestellten Geltungsbereiches begrenzt und beschränkt sich dabei auf die zeichnerische Neu-Festsetzung von Baugrenzen im Planteil und die Ergänzung/ Klarstellung einer textlichen Festsetzung zu Nebenanlagen. Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Schulzentrum, Erbach“ bleiben unberührt und gelten weiterhin.

Folgende inhaltliche Bebauungsplanänderungen ergeben sich:

5.1 überbaubare Grundstücksflächen

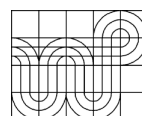
Entsprechend den Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung eine Sporthalle zu realisieren, werden die Baugrenzen geändert festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche rückt somit westlich näher an die Bestandsbebauung heran und überplant teilweise die bestehende Fußwegverbindung auf Flurstück 781/8, welche von Nordwest nach Süd verläuft. Diese bestehende Fußwegverbindung verläuft künftig östlich der neuen Sporthalle. Die Verlegung des Fußweges erfolgt in Absprache mit den Anliegern.

Im Nordosten des Geltungsbereiches wird die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 785/2 um 5,0 m zurückgenommen. Die Flächenanpassung orientiert sich an den bereits südlich dieses Flurstückes bestehen großzügigen Hausgärten und führt diese innere Begrünung weiter.

5.2 Nebenanlagen

Mit dem Bau der Sporthalle ist u.a. die Neuordnung der Erschließung mit den dafür notwendigen Einrichtungen im Hallenvorbereich erforderlich. Neben der Errichtung von zwei sicheren und benutzerfreundlichen Bushaltestellen, werden auch entsprechend erforderliche Fahrradabstellanlagen notwendig, um den Bedürfnissen von Fußgängern und Radfahrern gerecht zu werden. Damit diese sowie auch weitere noch nicht benennbare Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie innerhalb der Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden können (Nutzungsflexibilität), werden diese uneingeschränkt zugelassen. Die nach Landesbauordnung geltenden Abstandsvorschriften (Nachbarschutz) sind jedoch einzuhalten.

Ausgefertigt, Stadt Erbach:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Bürgermeister Achim Gaus

Planverfasser