

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen zum vorhabenbezogenen B-Plan „Sozialeinrichtung Rheinbrücke“ der Stadt Breisach am Rhein im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Pflegeheims mit Eingliederungshilfe für seelisch Pflegebedürftige. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ der Stadt Breisach, rechtsverbindlich seit dem 24.08.2017. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) fest. Da das geplante Pflegeheim im Gewerbegebiet auf planungsrechtliche Bedenken stößt, soll der diesen Bereich betreffende Teil des Bebauungsplans geändert werden. Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt werden. Ein Bauantrag für das Pflegeheim mit Eingliederungshilfe wurde bereits ausgearbeitet, so dass die Vorgaben für die Planung und der Umfang des Bauvorhabens vorliegen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen ist die Baufläche ebenso wie die umgebende bestehende Bebauung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bei der Planung sind insbesondere die vorhandene umgebende Bebauung sowie die zukünftige Entwicklung des umgebenden Gewerbegebiets zu berücksichtigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sozialeinrichtung Rheinbrücke“ wird aufgestellt, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Pflegeheims mit Eingliederungshilfe gemäß der vorliegenden Planung zu schaffen und mögliche Lärmkonflikte planerisch zu bewältigen.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchzuführen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der innerörtlichen Bauflächen geschaffen. Insbesondere werden neben einer Nachverdichtung auch Umnutzungen in bestehenden Gebieten begünstigt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese

gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flächen für das Pflegeheim sowie das Gebäude für die Eingliederung, die Grünfläche zum Naturdenkmal „Schanze“, den Innenhof zwischen den Gebäuden und eine Fläche für Stellplätze.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flst.Nr. 708/1. Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

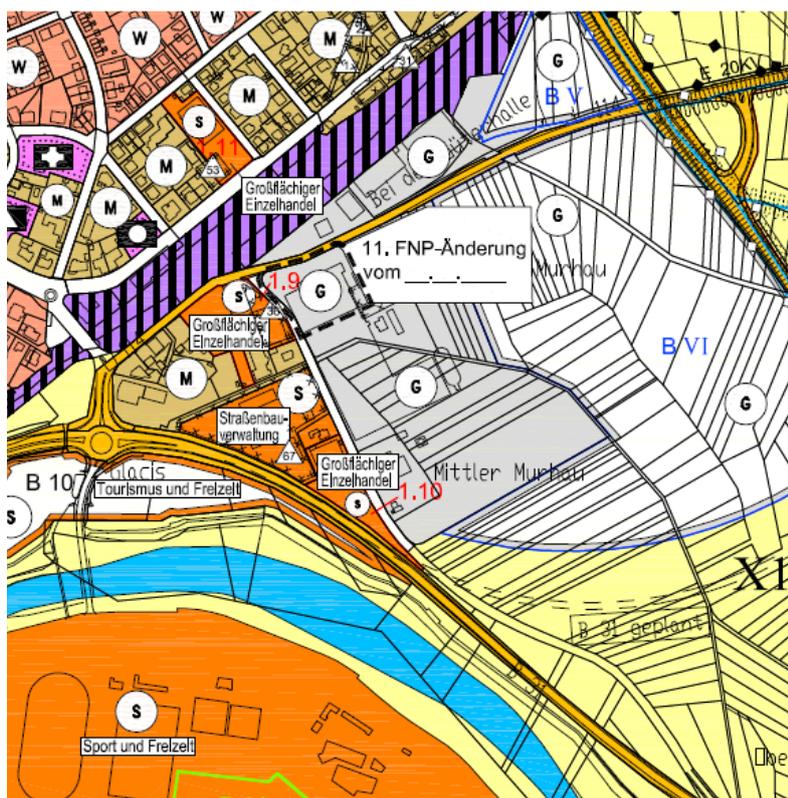
Die Fläche ist im Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ von 2017 als „Siedlungsbereich Gewerbe“ dargestellt. Zusätzlich eröffnet der Regionalplan in diesem Bereich ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Östlich und abgesetzt vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine "Grünzäsur (Vorranggebiet)" ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sozialeinrichtung Rheinbrücke“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach- Ihringen-Merdingen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 28.06.2006 genehmigt.



4 Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird die zulässige Nutzung und Bebauung festgelegt.

Der Bereich „Unter Murhau“ wurde 2017 mit dem Bebauungsplan „KBC-Gelände Neuaufstellung“ überplant. Dieser setzt für das gesamte Gebiet ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest. Für den Bereich, in dem das Vorhaben des Pflegeheims mit zugehörigen Nebengebäuden errichtet werden soll, ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets problematisch, weshalb dieser Bereich gesondert überplant werden soll. Dabei ist zum einen auf die bestehende und künftige Bebauung auf den benachbarten Grundstücken, zum anderen aber auf das berechnete Ruhebedürfnis der künftigen Nutzer des Pflegeheims und der Eingliederungshilfe Rücksicht zu nehmen.

Geplant ist die Errichtung eines Pflegeheims mit Eingliederungshilfe für insgesamt ca. 100 Bewohner der Einrichtung.

4.1 Projektbeschreibung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) werden die geplanten Maßnahmen detailliert festgelegt. Der VEP umfasst folgende Punkte:

- Das geplante viergeschossige Pflegeheim entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze sowie ein ebenfalls viergeschossiges Gebäude für die Eingliederungshilfe im Südwesten des Grundstücks. Durch die Anordnung des Pflegeheimgebäudes und der regelhaften Anordnung entstehen abgeschirmte, geschützte Fassaden und Hofbereiche. Die lange Hausfassade ist in Richtung Nordosten orientiert, wo sich bislang noch keine überplanten Flächen befinden und die derzeit im Außenbereich liegen.
- Mit der Lage und Anordnung des Gebäudes wird der größtmögliche Abstand der Süd- und Südwest-Fassaden zu den Grundstücksgrenzen und damit auch zu den benachbarten Gewerbeflächen sichergestellt. Mit der Gestaltung der Grundrisse wird darüber hinaus auch darauf geachtet, dass eine große Zahl der Bewohnerzimmer in den inneren Hofbereich orientiert sind. Alle Zimmer erhalten zudem eine Lüftungsanlage sowie eine Dreifachverglasung. Die Fenster auf der Nordseite des Gebäudes sind darüber hinaus als nicht offenbar konzipiert. Eine Öffnung dieser Fenster ist nur zu Reinigungs- und Reparaturzwecken möglich.
- Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mindestens für ein Mischgebiet in allen Bereichen des Vorhabens eingehalten werden.
- Die Höhe der Gebäude beträgt rund 13 m und bewegt sich damit noch im Rahmen der zulässigen Höhen des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung, 1. Änderung“ in diesem Bereich (GH: 16 m). Die äußere Gestaltung der Gebäude ergibt sich aus den beigefügten Ansichten. Die erforderlichen Parkplätze werden im Innenhof der Gebäude angelegt, sodass diese auch verkehrssicher an- und abgefahren werden können.
- Die Erschließung bleibt unverändert erhalten.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Folgende Bestandteile des VEP sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sozialeinrichtung Rheinbrücke“:

4.5 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Stadt Breisach am Rhein. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gegeben.

4.6 Entwässerung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Breisach am Rhein.

Die Anbindung an das öffentliche Schmutz- und Regenwassernetz der Stadt Breisach ist vorhanden.

4.7 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an die bestehenden Einrichtungen gesichert.

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sozialeinrichtung Rheinbrücke“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Da die den Gegenstand der Planung bildende Fläche bereits im Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“ überplant wurde, können Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Belange des Naturschutzes ausgeschlossen werden, da durch den VEP keine andere und erst recht keine intensivere Nutzung der Flächen eröffnet wird. Daher sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter zu erwarten.

5.2 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die für die Prüfung dieser Vorschriften erforderlichen Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ bereits vorgenommen. Dort sind auch Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich festgesetzt, die bereits durchgeführt wurden, sodass weitergehende Maßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht mehr erforderlich sind.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 4.667,84 m²

Breisach am Rhein, den

Oliver Rein
Bürgermeister