

Bebauungsplanänderung "Mühlbach Spinnereigelände" Stadt Offenburg

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ein Bebauungsplan mit einer zur Bebauung zulässigen Grundfläche von 20.000 – 70.000 m² kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden, wenn *„aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)“*.

Aus dem Bebauungsplan „Mühlbach-Spinnereigelände“ mit 7,79 ha und der Erweiterungsfläche mit 1,41 ha ergibt sich insgesamt eine Größe des Plangebiets von 9,2 ha. Ca. 5,1 ha werden als Baugebiet festgesetzt (MI, WA, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche). Daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 26.600 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher durchzuführen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das Vorhaben auch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Dabei sind die Kriterien der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen.

Sowohl die Prüfkriterien aus Anlage 2 BauGB als auch Anlage 2 UVPG sind in der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalls berücksichtigt, wobei lediglich die Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB detailliert aufgeführt sind.

Nachstehende Kriterien sind für die Prüfung anzuwenden, soweit auf Anlage 2 BauGB Bezug genommen wird:

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
 - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
 - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
 - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
 - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
 - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf dessen Merkmale. Der Bebauungsplan wirkt nach wie vor rahmensetzend für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelvorhaben. Dabei handelt es sich um einzelne Bauvorhaben innerhalb eines Wohn- oder Mischgebietes oder um den mittlerweile erfolgten

Bau einer Kindertagesstätte. So soll ein belebtes und vielfältiges Stadtquartier entstehen, das eine hohe Nutzungsvielfalt aufweist. Da sich durch den Bebauungsplan geringfügige Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan ergeben, ist vorgesehen, diesen zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

Die Kindertagesstätte macht das Quartier auch für junge Familien interessant, da sich Arbeit und Familie bei Bedarf gut und ohne lange Wege miteinander kombinieren lassen. Der im östlichen Teil des Plangebietes liegende Grünzug des Mühlbaches dient nicht nur als Frischluftschneise, sondern auch als wertvoller wohnungsbezogener Erholungsraum und als Habitat für Tiere und Pflanzen.

Dieses Quartier dient sowohl als Arbeits- als auch als attraktiver Wohnstandort und leistet somit der auch aus Umweltgesichtspunkten wünschenswerten Nutzungsmischung und einem Leitbild der "Stadt der kurzen Wege" Vorschub. Im Sinne einer Förderung nachhaltiger Entwicklung ist diese vielfältige Stadtstruktur positiv zu beurteilen.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit zu erwarten. Gegenüber dem Bebauungsplan „Mühlbach Spinnereigelände“ ergeben sich keine erheblichen umweltrelevanten Änderungen. Das auf der Erweiterungsfläche im Westen festgesetzte Mischgebiet entspricht in etwa der derzeitigen Bestandssituation. Auch hier werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umwelt und Gesundheit vorbereitet.

2. *Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf*
 - 2.1 *die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;*
 - 2.2 *den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*
 - 2.3 *die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)*
 - 2.4 *den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen*
 - 2.5 *die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;*

Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung eines zentrumsnahen Wohnquartiers. Bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind weder negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohnquartiere noch Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit erkennbar. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der Bestandssituation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten.

- 2.6 *folgende Gebiete:*
 - 2.6.1 *im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾ bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,*
 - 2.6.2 *Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,*
 - 2.6.3 *Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,*
 - 2.6.4 *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾,*
 - 2.6.5 *gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾,*
 - 2.6.6 *Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Lan-*

- deswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,*
- 2.6.7 *Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,*
- 2.6.8 *Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes²⁾,*
- 2.6.9 *in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Baudendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.*

Die in Pkt. 2.6.1 - 2.6.8 genannten Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen und im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Denkmäler gemäß 2.6.9 sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Ergänzend zu den Prüfkriterien der Anlage 2 BauGB werden Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Durch die Vorprüfung sind damit sowohl die Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB als auch des UVP-Gesetzes vollständig abgearbeitet.

ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS:

Unter Zugrundelegung der genannten Prüfkriterien und Merkmale wird festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bei einem Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 2 ist zu prüfen, ob mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden und wie diesen mit Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu begegnen ist.

Dabei gelten diejenigen Vorhaben als Eingriff, die nicht bereits vorher zulässig waren. Die bislang zulässigen Eingriffe werden größtenteils durch den bestehenden Bebauungsplan „Mühlbach Spinnereigelände“ definiert. Lediglich bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen bislang ungeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB. Hier war bislang eine Bebauung zulässig, die sich in Umfang und Gestalt in die bisherige Bebauung einfügt.

Gemäß bestehendem Bebauungsplan ist eine maximale Überbauung inkl. Nebenanlagen von ca. 4,6 ha möglich (Wohn-, Misch- und Sondergebiete, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen). Die Änderung des Bebauungsplanes sieht in diesem Bereich eine maximal bebaubare Fläche von ca. 4,5 ha vor. Im Bereich der Erweiterung liegt die überbaubare Fläche mit 1,2 ha zwar leicht über der derzeit versiegelten Fläche von 1,1 ha. Hier wäre bislang allerdings eine Bebauung möglich gewesen, die über die Fläche von 1,2 ha hinausgeht.

Die Bebauungsplanänderung sieht die Anpflanzung von 10 Bäumen weniger gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan vor. Der Verlust dieser 10 zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume wird dadurch kompensiert, dass die Bebauungsplanänderung eine geringere Flächenversiegelung (4,5 ha) gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan (4,6 ha) in diesem Bereich vorsieht. Dies ergibt sich vor allem aus einer verkleinerten Verkehrsfläche zugunsten größerer öffentlicher Grünflächen und Wohngebiete.

Nach dieser überschlägigen Betrachtung werden durch die Änderung des Bebauungsplans also keine zusätzlichen Eingriffe hervorgerufen. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Freiburg, den 18.03.2015

Dipl. Ing Tom Wallenborn
faktorgruen