

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	2
	2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs	2
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
3	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	4
	3.1 Verfahrensdaten 5. Flächennutzungsplanänderung „Zwischen den Ortsteilen“	5
	3.2 Verfahrensdaten Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“:	6
4	INHALTE UND DARSTELLUNG DER 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	8
6	RAUMORDNERISCHE BELANGE	8
7	UMWELTBELANGE	8
8	ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL	9
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	9

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 10

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Städte Kenzingen und Herbolzheim sowie die Gemeinden Weisweil und Rheinhausen. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Plananlass ist der Wunsch der Gemeinde Rheinhausen, das fortgeschriebene städtebauliche Konzept für den Bereich zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederhausen umzusetzen. Konkret geht es um die Errichtung eines Wohnhauses für Menschen mit Behinderung sowie für junge Menschen während eines freiwilligen sozialen Jahres (FSJ), den Bau einer weiteren Kindertagesstätte, betreuten Wohnangeboten und einem Quartiersbegegnungszentrum. Geplant ist in diesem Zusammenhang außerdem die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes im Bürgerzentrum Richtung Norden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim stellt für einen Großteil der Fläche bislang jedoch landwirtschaftliche Flächen dar. Es ist daher notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern und entsprechend der angestrebten Planung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und für weitere soziale Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ darzustellen. Mit der nun vorliegenden 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sowie der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Kindertagesstätte sowie weiterer sozialer Einrichtungen geschaffen werden.

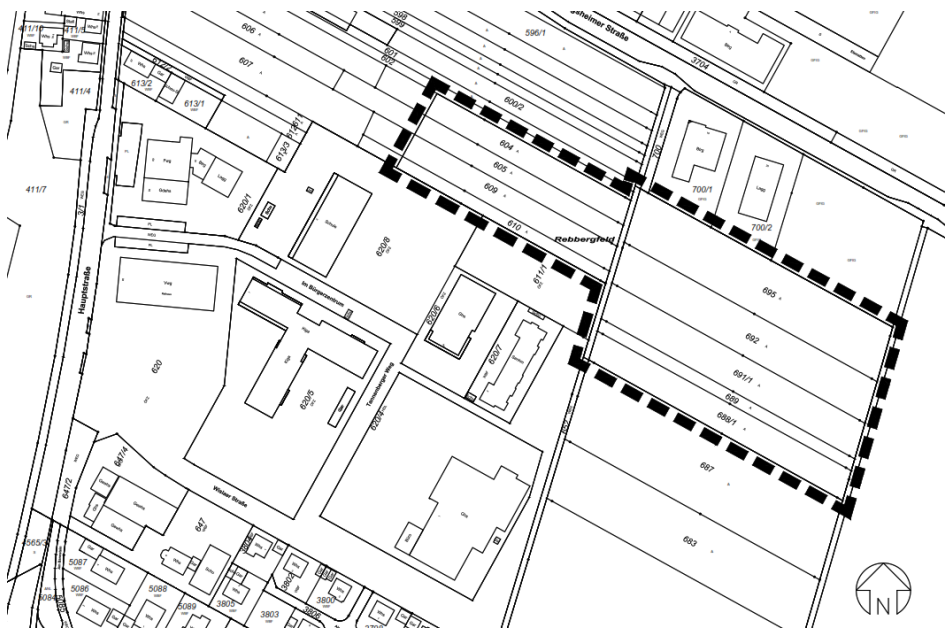
2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich (rd. 1,8 ha) liegt innerhalb der Gemeinde: Zentral im Siedlungsgefüge zwischen den Ortsteilen Niederhausen und Oberhausen und unmittelbar nördlich angrenzend an eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“ sowie für weitere Einrichtungen mit den Zweckbestimmungen „Soziale Zwecke“, „Gesundheitliche Zwecke“ und „Kulturelle Zwecke“. Hier befinden sich u. a. das Bürgerhaus mit Gemeindeverwaltung und einem großen Konzert- und Festsaal sowie einer Mediathek, das Feuerwehrgerätehaus, der Bauhof, das Musikzentrum und das Generationenhaus St. Josef mit Kindertagesstätte, Pflegebereich und inklusivem Kaffeehaus sowie die Grundschule, betreute Wohnungen und das Gesundheitzentrum mit ambulantem Pflegedienst, Tagespflege, zwei Hausärzten, Apotheke, Physio, Fitness und einem Podologen. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 10



Abgrenzung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung, o.M.)

Das Plangebiet wird heute als Ackerfläche genutzt.



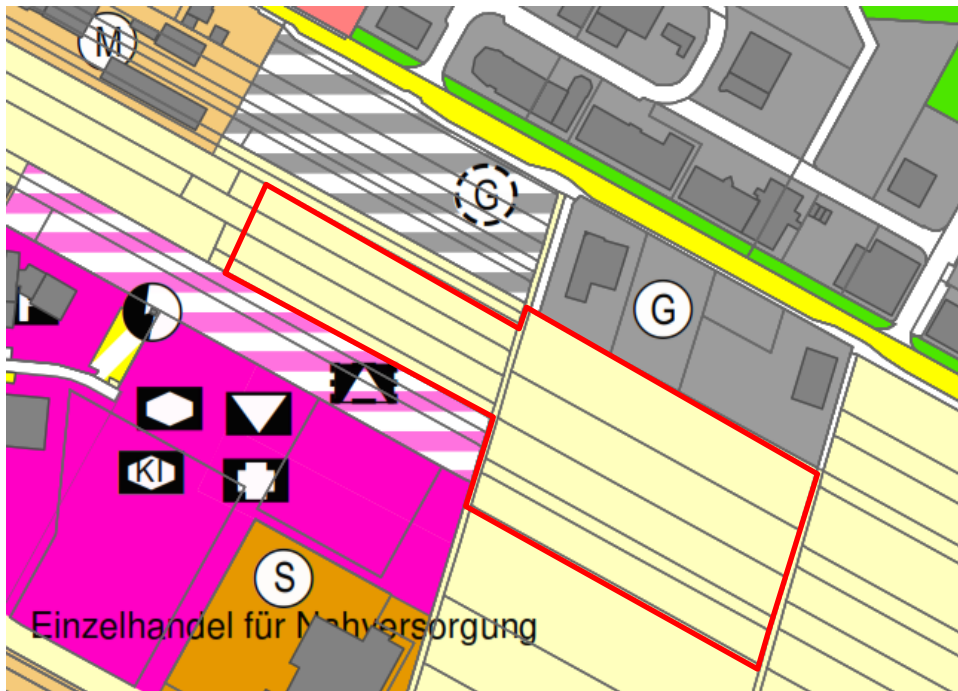
Lage des Änderungsbereichs im Luftbild (schematische Darstellung, Quelle: LUBW)

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim-Rheinhausen-Weisweil aus dem Jahre 2018, wird die von der Änderung betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Soziale Zwecke“ kann

BEGRÜNDUNG

dementsprechend nicht aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass im Zuge der nun vorliegenden 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung angepasst werden soll.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim (2018)

3 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen - Herbolzheim wurde am 14.02.2018 genehmigt. Das vorliegende Verfahren stellt die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Übersicht bisherige Änderungen:

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Spöttfeld, Rheinhausen	-
2. FNP-Änderung	Glöckle-Mühle, Herbolzheim (OT Bleichheim)	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
3. FNP-Änderung	Wohnmobilstellplatz, Kenzingen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)

BEGRÜNDUNG

4. FNP-Änderung	Oberfeld-Süd, Herbolzheim	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
5. FNP-Änderung	Zwischen den Ortsteilen, Rheinhausen	im Verfahren
6. FNP-Änderung	Schulsporthalle Hecklingen, Kenzingen	im Verfahren
7. FNP-Änderung	Sportanlagen am Bleichbach, Herbolzheim	im Verfahren
8. FNP-Änderung	Kirnhalden, Kenzingen	im Verfahren
9. FNP-Änderung	Erweiterung Kreuzacker, Weisweil	im Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Der zugehörige Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

3.1 Verfahrensdaten 5. Flächennutzungsplanänderung „Zwischen den Ortsteilen“

- 08.03.2022 Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- 04.04.2022 – Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
02.05.2022

- Schreiben vom Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping)
24.03.2022 mit
Frist bis
02.05.2022

- 20.06.2022 Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss

- ____.____.____ bis Durchführung der Offenlage
____.____.____

- Schreiben vom Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
____.____.____ mit
Frist bis zum
____.____.____

- ____.____.____ Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 10

3.2 Verfahrensdaten Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“:

- | | |
|--|--|
| 16.02.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 28.03.2022 bis
02.05.2022 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben
vom 24.03.2022
mit Frist bis zum
02.05.2022 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB |
| 18.05.2022 | Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 07.06.2022 bis
08.07.2022 | Durchführung der Offenlage der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 02.06.2022
mit Frist bis zum
08.07.2022 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen behandelt die in den Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen. |

4 INHALTE UND DARSTELLUNG DER 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Rheinhausen hat in den vergangenen Jahren die wesentlichen Einrichtungen der örtlichen öffentlichen Daseinsvorsorge im Bürgerzentrum zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederhausen angesiedelt. Hierzu gehören

- das Bürgerhaus mit Sitz des Bürgermeisteramtes, einem Konzert- und Festsaal und der
- katholischen öffentlichen Bücherei;
- das Generationenhaus St. Josef mit der Kindertagesstätte (3 U3- und 4 Ü3-Gruppen),
- dem Pflegeheim (36-Pflegeplätze) und dem inklusiven Kaffeehaus Café de la Vida;
- die kommunale Grundschule;
- das Betreute Wohnen mit 15 Wohnungen;
- das Gesundheitszentrum mit zwei Hausärzten, Apotheke, Tagespflege, Ambulanten
- Pflegedienst, Podologen, Physiotherapie- und Fitnessanbieter;
- das Feuerwehrgerätehaus, der Bauhof und das Musikzentrum;

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 10

- der Vollsortimenter REWE mit Bäckerei und Café sowie Geschäftsstelle der Sparkasse. Bis Mai 2022 soll auf dem REWE-Areal zudem der Hüsemer Genussmarkt mit der Kaffeerösterei Puro Café, der Hüsemer Ölmühle und einem Hofladen umgesetzt sein.

Ergänzt werden sollen diese bereits bestehenden Einrichtungen nun durch ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung des Caritasverbandes Freiburg-Stadt mit 36 Betreuungsplätzen und Wohnungen für junge Menschen, die ein freiwilliges soziales Jahr ableisten (FSJ). Gegenüber der ursprünglichen Planung hat sich aufgrund des hohen Bedarfs an entsprechenden Betreuungsplätzen im Landkreis Emmendingen die Platzzahl nochmals um 50 Prozent erhöht. Ursprünglich war man von nur 24 Betreuungsplätzen ausgegangen. Dies führt dazu, dass das Gesamtprojekt nicht mehr auf dem bisherigen Grundstück unterzubringen ist und weiter nach Norden geschoben werden muss.

Da alle geplanten Wohnangebote ein Angebot der örtlichen Daseinsfürsorge darstellen, sind diese in der Gemeinbedarfsfläche zulässig. So handelt es sich bei einem Wohnangebot für Menschen mit Behinderung in typischer Weise um eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung. Im Sinne einer inklusiven Gebäudenutzung ist im vorliegenden Fall zudem die Unterbringung von Wohnungen für junge Menschen vorgesehen, die ihr freiwilliges soziales Jahr (FSJ) in der Einrichtung verbringen. Dieses Wohnangebot ist wegen seiner Zweckbindung für FSJ-ler als räumliche und inhaltliche Ergänzung zu den eigentlichen Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung zu verstehen und erfüllen somit ebenfalls eine soziale Aufgabe. Ähnliches gilt für das geplante betreute Wohnen. Hier kommt die Gemeinde Rheinhausen ihrer Aufgabe der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge nach, für verschiedene Zielgruppen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als Eigentümerin der Fläche beabsichtigt die Gemeinde im vorliegenden Fall ein Gebäude zu errichten und im kommunalen Bestand zu halten, das neben einer Kindertagesstätte und einem Quartiersbegegnungszentrum für die Menschen Wohnraum schafft, die auf eine Betreuung angewiesen sind. Die Wohnangebote innerhalb des Geltungsbereichs erfüllen somit kein allgemeines Wohnbedürfnis, sondern stehen einem eingeschränkten Nutzerkreis mit spezifischen Anforderungen zur Verfügung.

Akuter Bedarf besteht zudem für die Schaffung weiterer Betreuungsplätze für Kinder im U3- und Ü3-Bereich. Im Nördlichen Breisgau ist allgemein eine erhöhte Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder und Kindergartenkinder festzustellen. In Rheinhausen kommt hinzu, dass durch das neue Baugebiet Spöttfeld und weitere größere private Baumaßnahmen in den kommenden Jahren von einer wachsenden Bevölkerung auszugehen ist und dadurch zusätzliche Nachfrage entsteht. In einem neu zu errichtenden Gebäude für die Kinderbetreuung ist eine Verteilung der U3- und Ü3-Gruppen auf zwei Ebenen allerdings nicht empfehlenswert, solange die zur Verfügung stehenden Flächen eine ebenerdige Ansiedlung der gesamten Einrichtung ermöglichen. Dies ist hier der Fall. Allerdings wäre aufgrund des Flächenverbrauchs ein nur einstöckiges Gebäude nicht vertretbar. Daher sollen über dem Erdgeschoss betreute Wohnungen angesiedelt werden. Die bislang bestehenden 15 Wohnungen im Bürgerzentrum werden gut angenommen und sind ausgelastet. Hier besteht also ein zusätzlicher Bedarf. Weiterhin ist es notwendig, dass in dem neu entstehenden Quartier auch Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden. Daher sollte auch ein Quartiersbegegnungszentrum berücksichtigt werden. Für den bestehenden und durch die geplanten Einrichtungen weiter steigenden Stellplatzbedarf soll zudem der bereits vorhandene Parkplatz nach Norden erweitert werden.

5 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN

Die in den letzten Jahren erfolgte Ansiedlung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zentral für die gesamte Gemeinde in der Mitte des Siedlungsgebiets im Bürgerzentrum soll mit den weiteren Einrichtungen des Wohnhauses für Menschen mit Behinderung sowie FSJ-Wohnungen, einer weiteren Kindertagesstätte, Angeboten für betreutes Wohnen und einem Quartiersbegegnungszentrum fortgesetzt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich demzufolge um eine standortgebundene Erweiterung der bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen. Andere Standortalternativen drängen sich, aufgrund der außerordentlich guten Eignung der Fläche für die geplanten Nutzungen, nicht auf.

Die in westlicher Richtung zwischen dem Geltungsbereich und der Hauptstraße befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sollen perspektivisch einer Wohnbebauung zugeführt werden, um – neben dem bestehenden dringenden Bedarf an gemeinbedarfsorientierten Nutzungen (Kindertagesstätte, Betreutes Wohnen, Wohnhaus für Menschen mit Behinderung) – auch dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage bereitstellen zu können. Neben der inhaltlichen Komponente spielt allerdings auch die Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle. Da sich nur ein geringer Flächenanteil in Gemeindeeigentum befinden und seitens der weiteren Grundstückseigentümer aktuell keine Verkaufsbereitschaft besteht, ist eine Entwicklung kurzfristig nicht möglich. Aus diesem Grund orientiert sich das städtebauliche Konzept an den verfügbaren Flächen im erweiterten Bürgerzentrum. Die privaten Grundstücke sind demzufolge nicht Regelungsgegenstand der geplanten Gemeinbedarfsfläche, sondern werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren überplant. Seitens der Gemeinde Rheinhausen wird perspektivisch aber eine Gesamtentwicklung des Areals angestrebt.

6 RAUMORDNERISCHE BELANGE

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Durch die Planungen werden keine übergeordneten Planungen, wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt, wodurch die Planung den Vorgaben des Regionalplans in dieser Hinsicht nicht entgegensteht.

7 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wurde durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

8 ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsrahmenplan innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals Listen-Nr. 2 (§ 2 DSchG), hier jungsteinzeitliche Siedlung. Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale bei Baumaßnahmen angetroffen werden.

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, müssten frühzeitig im Vorfeld der geplanten Erschließung und Bebauung (auch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baggerarbeiten für die Kampfmittelsondierungen) archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden, um die archäologische Befundsituation zu klären. Hierzu ist vorab zwingend eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig. Zweck dieser archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Für Rettungsgrabungen zur Sicherung der Funde und Befunde ist -je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gemeinbedarfsfläche	ca. 18.298 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 18.298 m²

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

Herbolzheim, den ____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Verbandsvorsitzender

Planverfasser