

1 PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan „Drei-Länder-Eck“, rechtskräftig seit 05.01.1979, bildete die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der 22 ha großen Camping- und Freizeitanlage „Drei-Länder-Eck“ südwestlich des Stadtteils Steinenstadt im Rheinwald. Viele Verbesserungen und Modernisierungen konnten im Laufe der Jahre im Rahmen der damaligen Bebauungsplanfestsetzungen realisiert werden.

Zu weiteren Verbesserung des Service-Angebotes und zur Steigerung der Attraktivität des Campingplatzes beabsichtigt die Drei-Länder-Eck GmbH auf dem Gelände der Freizeitanlage Grundstück Flst.-Nr. 3462/9 ein Sport- und Gesundheitshaus mit Service-Einheit sowie ein Naturbad zu errichten. Das Sport- und Gesundheitshaus soll einen großen Fitnessraum, einen Erste-Hilfe-Raum, ein Kosmetikstudio, einen Friseur, einen Kiosk, die zugehörigen Sanitäreinrichtungen sowie im Untergeschoss Lager- und Technikräume enthalten. Ein entsprechender Bauantrag wurde eingereicht.

Da sich das beabsichtigte Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nämlich auf einer im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche befindet, ist zur Verwirklichung des Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

2 ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Bauungskonzeptes für das Sport- und Gesundheitshaus mit Service-Einrichtung und Naturbad. Durch die Bebauungsplanänderung soll das geplante Bauvorhaben baulich-räumlich, gestalterisch und ökologisch verträglich in die umgebende Struktur eingebunden werden.

3 VERFAHREN

Auf eine vorgezogene Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (2) BauGB konnte verzichtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Verfahrensschritte

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08.04.2002 | <i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Drei-Länder-Eck“. |
| 13.05.2002 | Billigung des Änderungsentwurfs. Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 03.06.2002-
03.07.2002. | Durchführung der Offenlage |
| 22.07.2002 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung. |

4 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird in seinem zeichnerischen Teil vom 05.01.1979 durch ein Deckblatt im Bereich der Parzellen 32a und 32b geändert. Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschriften hauptsächlich für den Deckblattbereich ergänzt. Da die geplanten Ausgleichs-Pflanzmaßnahmen nicht innerhalb des Deckblattbereichs unterzubringen sind, wurde die diesbezügliche Pflanzvorschrift auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan „Drei-Länder-Eck“ bezogen.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanänderung lag der Bauantrag des Architekturbüros Müller aus Freiburg sowie eine Vermessung und Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Vetter in Bollschweil zugrunde. Der bisherige Bebauungsplan „Drei-Länder-Eck“ legt für den Bereich des geplanten Bauvorhabens in Ziffer I ‚Art der baulichen Nutzung‘ gem. § 1 1. d) der Bauvorschriften „Grünfläche für Parkanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen“ fest. Da das geplante Sport- und Gesundheitshaus nicht dieser Festsetzung entspricht, wird für das Bauvorhaben innerhalb der Sondergebietsfestsetzung des § 1 der Bauvorschriften eine neue Ziffer g) aufgenommen und die Art der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- g) Baufläche für ein Sport- und Gesundheitshaus mit Service-Einheit, soweit die Einrichtungen der Versorgung der Freizeitanlage „Drei-Länder-Eck“ dienen. Zulässig sind Einrichtungen und Räume für Dienstleistungen im Bereich des Gesundheitswesens (z.B. Erste Hilfe-Raum, Massage) und im Bereich des Sports und der Wellness (z.B. Kosmetikstudio, Frisör, Fitnessraum) sowie ferner Einrichtungen, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Freizeitanlage „Drei-Länder-Eck“ dienen (z.B. Kiosk).

Mit dieser Festsetzung innerhalb des Sondergebietes ist das Bauvorhaben hinreichend genau bestimmt. Da es städtebaulich und verkehrlich nicht sinnvoll erscheint, auf dem Campingplatzgelände Läden und Dienstleistungen zu errichten, die in Konkurrenz zu den Versorgungseinrichtungen des Ortszentrums von Steinenstadt stehen, wurde ausdrücklich festgesetzt, dass alle Nutzungen nur zulässig sind, wenn sie der Versorgung der Freizeitanlage bzw. der Deckung des täglichen Bedarfs der Freizeitanlage dienen.

Das östlich neben dem geplanten Sport- und Gesundheitshaus liegende und bereits bestehende Sanitäranlagegebäude wurde in den Deckblattbereich mit aufgenommen, da es in Lage und Größe nicht dem ursprünglichen Bebauungsplan entspricht und darüber hinaus in Einheit mit dem neuen Bauvorhaben zu sehen ist. Die Art der baulichen Nutzung bleibt für dieses Gebäude unverändert.

Der direkt an das Sport- und Gesundheitshaus südlich angrenzende Bereich wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Grünfläche mit Schwimmbad beibehalten. Die Darstellung des Schwimmbades wird an das geplante Naturbad angepasst.

Maß der baulichen Nutzung

Unter Ziffer IV ‚Baugestaltung‘ § 8 Nr. 4 wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Traufhöhe der Gebäude höchstens 3,20 m betragen darf. Da das Sport und

Gesundheitshaus eine höhere Traufe aufweist wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung § 8 der Bauvorschriften durch folgende Festsetzung ergänzt:

Als maximale Traufhöhe (TH) für das Sport- und Gesundheitshaus wird 3,50 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

Einer Erhöhung der Traufhöhe um ca. 30 cm fällt gestalterisch kaum ins Gewicht und wird im Rahmen einer gewünschten günstigeren Ausnutzung der Grundstücke von der Stadt befürwortet.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass die Traufhöhenfestsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan unter Ziffer IV ‚Baugestaltung‘ und somit als örtliche Bauvorschrift festgesetzt wurde. Da es sich bei Höhenfestsetzungen der Gebäude aus heutiger Sicht aber um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung handelt, wurde in der Satzung diese Änderung den planungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet.

Um die Ausmaße der Gebäude zu begrenzen wurde sowohl für das bestehende Sanitäranlagegebäude als auch für das geplante Sport- und Gesundheitshaus ein Baufenster festgesetzt. Da alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin gelten sollen, konnte auf eine weitere Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden. Auf die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) wurde bewusst verzichtet. Gemäß § 5 ‚Zulässiges Maß der baulichen Nutzung‘ ist die Zahl der Vollgeschosse für alle Bauten auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war unter Ziffer IV Baugestaltung in § 8 Nr. 3 für alle Dächer die Verwendung dunklen Bedachungsmaterials vorgeschrieben. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll für das neue Sport- und Gesundheitshaus die Ausbildung als begrüntes Dach festgesetzt werden. Hierzu wurde für das Sport- und Gesundheitshaus durch die Einfügung der Nr. 7 in § 8 der Bauvorschriften die Ausbildung des Daches als flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° und die Begrünung festgeschrieben. Ferner wurde festgesetzt, dass die Begrünung extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden ist und die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss.

5 GRÜNORDNUNG

Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Die Ziffer IV ‚Baugestaltung‘ der ursprünglichen Bebauungsvorschriften wird daher in § 10 (Grundstücksgestaltung, Pflanzeerhaltungsgebot) um die folgenden Nrn. 5. und 6. ergänzt:

5. Die im Plan mit einem Baumerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume innerhalb der Grünfläche sind zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.
6. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind auf dafür geeigneten Flächen mindestens 7 hochstämmige, großkronige standortgerechte Laubbäume und mindestens 50 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Die Ziffer 5 gilt dabei nur für den Deckblattbereich, die Ziffer 6 betrifft den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drei-Länder-Eck“. Dies wurde notwendig, da die umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen nicht alleine auf dem Deckblattbereich unterzubringen sind.

Da es sich im Gesamtzusammenhang mit dem Bebauungsplan um eine nur geringfügige Erweiterung handelt und die Fläche bereits für Freizeitnutzungen der Campingplatzbesucher zur Verfügung stand und zum Teil bereits versiegelt war (Schwimmbad, Liege- und Spielwiese), ist bei der Fläche von keiner hohen ökologischen Wertigkeit und daher nur von einem geringen Eingriff auszugehen. Insbesondere stehen nach der Änderung nicht weniger Grünflächen zur Verfügung bzw. erfolgt durch die Änderung sogar eine Reduzierung der Bauflächen. Dies belegen die Hinweise und die Städtebaulichen Daten in den Ziffern 6 und 7 dieser Begründung. Dennoch sollen im Änderungsbereich folgende Grünordnungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Pflanzgebot für 7 hochstämmige, großkronige, standortgerechte Laubbäume, sowie die Pflanzung von 50 standortgerechten Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme.

Festsetzung einer extensiven flächigen Dachbegrünung als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sollen einerseits die Bäume ersetzen, die im Rahmen des Bauvorhabens zu beseitigen sind und zum anderen zur landschaftlichen Einbindung des Bauvorhabens beitragen. Als teilweiser Ausgleich für die Bodenversiegelung wird als Dachform ein extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt. Begrünte Dächer tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und sorgen für die harmonische Einbindung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild.

Darüber hinaus wurde durch die Bebauungsplanänderung ein Pflanzeerhaltungsgebot festgesetzt, so dass die auf der Grünfläche vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch einen vergleichbaren Laubbaum zu ersetzen sind.

6 HINWEIS ZUR EINORDNUNG DES DECKBLATTS UND ZUR FLÄCHENBILANZ

Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan von 1979 und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, lässt sich feststellen, dass sich Abweichungen ergeben, d.h. dass z.B. Wege, Campingflächen und Sanitäreinrichtungen im Einzelnen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, mit der Folge, dass es in der Praxis schwierig ist, das Deckblatt im Bebauungsplan richtig zu positionieren. Zur Einordnung des Deckblatts in den Bebauungsplan wurde ein Übersichtsplan erstellt, der dem Bebauungsplan beigefügt wird. Tatsächlich werden durch das Deckblatt Verkehrsflächen und Sonderbauflächen für Cam-

ping überlagert, die allerdings nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen realisiert wurden. Die nachfolgende Flächenbilanz der städtebaulichen Daten des Deckblattbereichs im ursprünglichen Bebauungsplan und in der jetzt vorliegenden Änderung zeigt, dass sich in der Summe nur unwesentliche Änderungen ergeben haben.

Durch die neue Planung verringern sich alle planerisch versiegelten Flächen (Sonderbauflächen, Sanitäranlagen, Verkehrsflächen, Parkplätze) um ca. 350 m² (1.424 m² BPLalt zu 1.068 m²). Wenn die alten und neuen Schwimmbadflächen (bzw. Naturbad) als entsprechend den Bebauungsvorschriften schon bisher in der Grünfläche zulässige Nutzungen zu der Grünfläche hinzugezählt werden, ergibt sich eine Vergrößerung der Grün- und Wasserflächen um 350 m².

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

	BPL Drei-Länder-Eck	BPL-Änderung 10.04.2002
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	4.755 m²	4.755 m²
Sonderbauflächen (Baufläche Sport- und Gesundheitshaus)	530 m ²	405 m ²
Baufläche Gemeinschaftsanlage (WC)	256 m ²	663 m ²
Grünfläche	3.217	2.760 m ²
Schwimmbecken, Naturbad	114 m ²	926 m ²
Private Verkehrsflächen, Parkplätze	638 m ²	0 m ²

8 AUSWIRKUNGEN NEUER GESETZLICHER REGELUNGEN

Landesbauordnung (LBO) 1996

- grundsätzlich gelten bei einer geänderten Nummerierung in der LBO (z.B. § 73 alt bzw. § 74 neu) die sinngemäß entsprechenden Regelungen.
- Abstandsflächen: Die geänderten Regelungen erscheinen im durch Baufenster klar gegliederten Änderungsbereich von untergeordneter Bedeutung. Erleichterungen bzw. verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten liegen im Planungsinteresse der Stadt. Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung durch geringere Grenzabstände werden nicht erwartet.
- Geschosszahl: Das Planungsziel von einem Vollgeschoss führt sowohl nach alter wie nach neuer Regelung zu gleichen erreichbaren Gebäudevolumen, da maximale Traufhöhen festgesetzt sind. Das nach außen wirksame Volumen wird damit als ausreichend geregelt angesehen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 1979 beschlossen, so dass für diesen die BauNVO von 1977 Gültigkeit hat. Für den Deckblattbereich kommt jedoch die heute gültige BauNVO von 1990 zu Anwendung. Daher ist zu prüfen, inwieweit sich durch neue Regelungen Änderungen der bisherigen Planungsabsicht ergeben könnten bzw. die Notwendig-

keit einer Anpassung besteht. Die Auswirkungen dieser Änderungen wurden im einzelnen geprüft und wie folgt beurteilt.

Die in § 10 der BauNVO 1977 beschriebene Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, wurde in die BauNVO 1990 unverändert übernommen, so dass sich diesbezüglich keine Änderung ergibt.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 22. Juli 2002




Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenförring 1 | D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de


Körber
Barton
Fahle ■


Der Planverfasser