

1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Der vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein aufgestellte Bebauungsplan „Gymnasium/Freiberger Straße - Nord II“ wurde mit Bekanntmachung am 01.03.2002 rechtskräftig.

In einem größeren Teilbereich des Bebauungsplans, nämlich auf den Grundstücken Flst. Nrn. 5767, 5768, 5770, 5771, 5773 und 5774 hat sich zwischenzeitlich ein Änderungswunsch zur Bebauung dieser Grundstücke ergeben, der eine Änderung der textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften notwendig macht.

Ein Investor beabsichtigt im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mehrere Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die vorgelegten Planunterlagen für die Gebäude sehen ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 16° vor, sowie oberste Geschosse, die teilweise als Attikageschosse ausgebildet sind.

Die geplanten Gebäude würden den Bebauungsplan lediglich in der Festsetzung der Traufhöhe von 7,50 m nicht einhalten, da eine Traufhöhe von 8,55 m vorgesehen ist.

Stadtverwaltung und Stadtplaner haben die geplanten Bauvorhaben geprüft und empfehlen dem Gemeinderat, die Vorhaben durch die Änderung des Bebauungsplans zu ermöglichen.

2 VERFAHREN

In seiner Sitzung vom 01.03.2004 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung grundsätzlich befürwortet.

Da sich die Bebauungsplanänderung auf das Plangebiet nur unwesentlich und auf die Nachbargebiete nicht auswirkt, wird von der Möglichkeit des § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird daher gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

28.06.2004 Nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik, fasst der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften, billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.

12.07.2004 bis 12.08.2004 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

08.11.2004 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

3 INHALTE DER ÄNDERUNGEN

Einziges Inhalt der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe von bisher 7,50 m auf 8,60 m bei Gebäuden mit Zeltdächern bis 20° Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.

Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Traufhöhe im WA 3 bei Gebäuden mit Pultdächern um 1,0 m (= 8,50 m Traufhöhe) zulässig. Gleichzeitig wurde über die örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass bei diesen Gebäuden die obersten Geschosse als Attikageschosse mit Rücksprüngen von mindestens 1,50 m auf der Firstseite und auf der gegenüberliegenden Traufseite auszuführen sind. Dadurch sollte erreicht werden, dass Pultdachhäuser aufgrund ihrer geringen Dachneigung gegenüber anderen Bauformen im Hinblick auf das mögliche Bauvolumen nicht benachteiligt werden.

Der jetzt von einem Investor vorgetragene Planungsfall mit den Gebäuden mit flachgeneigten Zeltdächern von 16° ist vor diesem Hintergrund ähnlich zu sehen. Mit der Traufhöhe von 8,60 m und der geringen Dachneigung der Zeltdächer gehen die Gebäude nicht über das Bauvolumen hinaus, dass mit Satteldachgebäuden bei Ausnutzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen möglich wäre.

Parallel zu den Attikageschoss-Festsetzungen bei Pultdachhäusern wurde daher für diesen Gebäudetyp (Zeltdach bis 20°) im WA 3 eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, die gewährleistet, dass die Außenfassaden im Obersten Geschoss zumindest teilweise zurückspringen müssen. So ist das oberste Geschoss auf allen vier Gebäudeseiten mit mindestens der Hälfte der Gebäudelänge als Rücksprung auszubilden. Der Rücksprung muss gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m betragen. Durch diese örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude trotz der erhöhten Traufhöhe nicht zu massiv gegenüber den anderen Bauformen in Erscheinung treten und sich in die bestehende und geplante umgebende Bebauung einfügen.

Zur Klarstellung wurde die Ziffer 2.4.3 der örtlichen Bauvorschriften neu gefasst. Die Änderung dieser Ziffer besteht jedoch lediglich in dem Zusatz, dass Zeltdächer nur bei einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig sind. Dadurch soll vermieden werden, dass sehr flachgeneigte Zeltdächer entstehen, die optisch gar nicht mehr als geneigte Dächer in Erscheinung treten. Eine obere Begrenzung für die Dachneigung von Zeltdächern wurde nicht für notwendig erachtet, da gegen steilere Zeltdächer bei Einhaltung der normalen im Bebauungsplan vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen städtebaulich nichts einzuwenden ist.

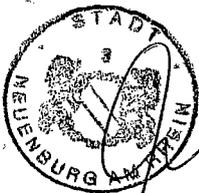
Städtebaulich wie gestalterisch wirken sich die Änderungen auf das Plangebiet und die Umgebung daher nicht oder nur unwesentlich aus. Insgesamt entspricht die Bebauungsplanänderung dem gegenwärtigen Bedarf und bietet zukünftigen Investoren eine weitere Gebäudeform an. Sie trägt dazu bei das Bebauungsplangebiet „Gymnasium/Freiburger Straße Nord – II“ zügig umzusetzen, was auch im Interesse der Stadt Neuenburg am Rhein liegt.

4 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß des § 21 des BNatSchNeuregG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S 1193) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch 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. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird lediglich eine andere Verteilung der bisher bereits zulässigen Bauvolumina ermöglicht (höhere Traufhöhe bei niedrigerer Dachneigung). Alle sonstigen Nutzungskennziffern wie Grundflächenzahl, Geschossigkeit, maximale Gebäudehöhe und Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert, so dass insgesamt keine Mehrversiegelung oder sonstige nachteilige Wirkungen auf die Umwelt gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Neuenburg am Rhein, den **08. Nov. 2004**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 Fax 07 61/3 68 75-17
info@kof-freiburg.de www.kof-freiburg.de

**Körber
Barton
Fahle**

Der Planverfasser