

1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Im Zusammenhang der Realisierung des Baugebiets „Freiburger Straße Nord I“ hat sich herausgestellt, daß bei einigen Grundstücken bzw. spezifischen Baueingaben die vorgegebenen Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen nicht eingehalten werden.

In dem 1990 aufgestellten und 1994 als Satzung beschlossenen Plan gilt folgende Regelung:

„Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der eingezeichneten Garagen- bzw. Stellplatzzonen sowie auch außerhalb der Baugrenzen als Tiefgaragen mit begrünten Dächern zulässig.“

Städtebauliches Grundprinzip dieser Regelung war die Absicht, Autoabstellbereiche und Garagen in das Hauptgebäude bzw. sein unmittelbares Umfeld zu integrieren, um vor allem im Garten- und Grenzbereich der Grundstücke „grüne Zwischenräume“ zu schaffen, die einen Charakter des Wohngebiets als „Gartenstadt“ bzw. großzügig durchgrünte Wohnsiedlung mit vorwiegend Doppelhäusern und Einzelhäusern garantieren.

Die Größe der Baufenster war entsprechend großflächig mit z.B. 14 x 15 m für eine Doppelhaushälfte gewählt.

2 ZIELE DER PLANÄNDERUNG

Gerade in den letzten 4 bis 5 Jahren haben sich die Bedingungen für den Wohnungsbau im allgemeinen, so auch in Neuenburg am Rhein sehr verändert. Dazu gehört z.B.

- Bodenpreisentwicklung mit entsprechend kleinen Grundstückszuschnitten.
- vermehrte Nachfrage nach Reihenhäusern mit zum Teil sehr geringen Achsmaßen (5 - 6 m).
- Kostengünstigere Bauformen ohne Garagen, statt dessen Carport oder offener Stellplatz auf dem straßenzugewandten Vorgartenbereich.
- Änderungen in der Landesbauordnung zur Erleichterung der Stellplatznachweise und der verdichteten Garagenbebauung.

Unter Berücksichtigung dieser ernst zu nehmenden und in die Abwägung mit vernünftigen Prinzipien städtebaulicher Verdichtung einzubringenden Entwicklungen, erscheinen die genannten Festsetzungen überdenkenswert, ohne daß dabei städtebauliche Grundprinzipien der Planung aufgegeben werden müssen

3 INHALTE DER PLANUNG

Im Sinne eines ökonomisch, ökologisch und siedlungsgestalterisch vernünftigen zeitgemäßen Kompromisses werden folgende Änderungen des Bebauungsplans vorgeschlagen.

- 3.1 Garagen und Carports sollen weiterhin im Baufenster untergebracht werden. Es wird jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen um 1,50 m für Garagen- und Carportflächen zugelassen. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Gartenbereiche. Dabei soll jedoch auch ein Mindestabstand zwischen Garagen und Carport und seitlicher Grundstücksgrenze von 1,50 m eingehalten werden. Hierbei gelten die Maximalgrößen von Grenzgaragen nach LBO.

Dadurch wird ein „grüner Zwischenraum“ zwischen den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen von mindestens 3 m im Hinblick auf den Charakter der durchgrünten Wohnsiedlung erreicht.

- 3.2 Offene Stellplätze sind auch in einen 6 m breiten Grundstücksstreifen ab Gehweg bzw. Straßenflächen zulässig. Sie müssen dreiseitig eingegrünt werden.

Dadurch werden die grünen Zwischenräume zwischen Gebäuden sowie in den ruhigen rückwärtigen Gartenflächen von abgestellten Pkw freigehalten und dennoch Stellplatzflächen bei z.B. kostengünstigen verdichteten Reihenhäusern geschaffen.

- 3.3 Stellplätze in Tiefgaragen müssen bei allen Geschößwohnungsbauten mit mehr als 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei sollen mindestens 2/3 der notwendigen Stellplätze (gefordert sind 1,0 ST pro WE) in der Tiefgarage untergebracht sein, die restlichen können im 6 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Gehwege / Straßen eingerichtet werden.

Dadurch werden den am höchsten verdichteten Mehrfamilienhausgrundstücken angemessen große und nutzbare Freiflächenanteile erhalten.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung ergeht aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. I S.617)

5 AUSWIRKUNGEN DURCH DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) 1996

Für den Planungsbereich kommt die neue LBO zur Anwendung. Da die bisherigen Bebauungsvorschriften vor diesem neuen Gesetzeshintergrund gelten, ist zu prüfen, inwieweit sich durch neue Regelungen Änderungen der bisherigen Planungsabsicht ergeben könnten:

- grundsätzlich gelten bei einer geänderten Numerierung in der LBO (z.B. § 73 alt bzw. § 74 neu) die sinngemäß entsprechenden Regelungen.
- Abstandsflächen: Die geänderten Regelungen erscheinen im durch Baufenster klar gegliederten Wohngebiet von untergeordneter Bedeutung. Erleichterungen bzw. verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten liegen im Planungsinteresse der Gemeinde. Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung durch geringere Grenzabstände werden nicht erwartet.
- Geschoßzahl: Das Planungsziel von 2 und 3 Vollgeschossen führt sowohl nach alter wie nach neuer Regelung zu gleichen erreichbaren Gebäudevolumen, da maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt sind. Das nach außen wirksame Volumen wird damit als ausreichend geregelt angesehen. Eventuell sich ergebende Erleichterungen z.B. bei der Nichtanrechnung von Geschoßflächen in Dachspitzen werden im Sinne einer optimalen Ausnutzung vorhandener Baulandreserven begrüßt.
- Stellplätze: Die Änderung, daß für Wohnungen nur noch mind. 1 Stellplatz/ Wohneinheit gefordert werden kann, sofern keine anderweitige Festsetzung getroffen wird, soll im Planungsgebiet ausdrücklich zur Anwendung kommen.

6 ANWENDUNG DES § 8a BNatSchG

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine inhaltliche Änderung, die einen nur untergeordneten Einfluß auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanz im Vergleich zur ursprünglichen Planung hat.

Dies gilt insbesondere, weil die Ausbildung von Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Material durch entsprechende Festsetzungen auch ursprünglich gefordert, sowie zusätzlich eine Eingrünung der Stellplätze aus ökologischen und grüngestalterischen Gründen festgesetzt ist.

7 VERFAHRENSABLAUF

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. 2 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

- 21.07.1997 Änderungsbeschuß. Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluß der Durchführung der Offenlage.
- 01.09.1997 - Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
01.10.1997
- 01.12.1997 Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Billigung der 1. Bebauungsplanänderung. Satzungsbeschuß.

Neuenburg am Rhein, den **01.12.97**



Der Bürgermeister

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'K. Müller'.

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

Freiburg, den **10. Feb. 1998**
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Brenneisen'.
Brenneisen