

1 ANLAß DER PLANÄNDERUNG

Ein Vertreter des Grundstückseigentümers des Grundstücks Flst.Nr. 4211/6 in der Ziegelmattestraße hat den Wunsch geäußert, den Bebauungsplan „Freiburger Straße“ für den Bereich seines Grundstücks zu ändern mit dem Ziel, die überbaubare Fläche neu festzusetzen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freiburger Straße“, welcher 1978 Rechtskraft erlangte, ist auf dem betreffenden Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1468 m² durch die vorgegebene Lage und Abgrenzung des Baufensters die Errichtung nur eines Gebäudes möglich. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt jedoch, das Grundstück zu teilen und jeden Grundstücksbereich mit jeweils einem Gebäude zu bebauen.

Die Gemeinde hat dieses Anliegen geprüft und dem Gemeinderat vorgeschlagen, diesem Wunsch zu entsprechen, da die Festsetzung eines erweiterten Baufensters in diesem Bereich den Nutzungsmöglichkeiten der unmittelbaren Umgebung entspricht und im übrigen eine zeitgemäße Ausnutzung innerörtlicher Grundstücksflächen darstellt.

Die Bebauungsplanänderung berührt daher nur den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Form eines Deckblatts. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans von 1978 werden übernommen. Abweichend hiervon kommt für den Deckblattbereich die BauNVO 1990 zur Anwendung. Daher wird in der Satzung klargestellt, dass die im § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, und nicht wie in § 2 der Bebauungsvorschriften vom 28.12.1977 bestimmt, allgemein zulässig sind.

2 VERFAHREN

In seiner Sitzung vom 28.02.2000 hat der Ausschuß für Umwelt und Technik die vorgeschlagene Bebauungsplan-Änderung grundsätzlich beschlossen.

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 Bebauungsplanänderung wird daher gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

06.11.2000	Aufstellungsbeschuß für die 4. Änderung
07.05.2001	Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluß der Durchführung der Offenlage.
28.05.2001 bis 28.06.2001	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
23.07.2001	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 4. Bebauungsplanänderung als Satzung.

3 PLANUNG

Das betreffende Grundstück liegt im Kreuzungsbereich einer Stichstraßeneinmündung und erstreckt sich bis zum Wendebereich dieser kurzen Stichstraße. Das ursprüngliche Baufenster bezog sich im zu ändernden Bebauungsplan auf die Sammelstraße mit einer Tiefe von circa 26 m, so dass im rückwärtigen Grundstücksteil im Bereich der Wendefläche keine Bebauung zulässig war. Auf der anderen Straßenseite dieser Stichstraße bezieht sich das dortige Baufenster auf die Stichstraße in einer rückwärtig nicht begrenzten Tiefe.

Analog zu dieser gegenüberliegenden Situation soll nun im Änderungsbereich die Bebauung so geregelt werden, dass auch auf dieser Straßenseite bis zur Wendefläche zwei Gebäude östlich der Stichstraße möglich sind. Um einerseits die Bebauung mit zwei Gebäuden zu ermöglichen, andererseits aber auch einen gewissen städtebaulichen Rahmen vorzugeben und zum Schutz von unversiegelter Fläche werden zwei getrennte Baufenster mit jeweils 15x12m festgesetzt.

Eine Erweiterung des Baufensters bietet sich idealerweise für dieses Grundstück an, da die Erschließung durch die Stichstraße bereits vorhanden ist. Da bei den südlich angrenzenden Grundstücken für die hinteren, straßenabgewandten Grundstücksbereiche keine Erschließung besteht und eine Bebauung in zweiter Reihe planerisch nicht gewollt ist, wurden diese nicht in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen.

Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert, da sie mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ sowie einer zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 nach heutigen Maßstäben zeitgemäße Grundstücksausnutzungen bieten.

Da das bisher im benachbarten Grundstück verlaufende großzügige Baufenster an der Grundstücksgrenze endet wurde eine „Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung“ (sog. Knödellinie) an der südlichen Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 4211/6 festgesetzt, um den Übergang des großzügigen Baufensters auf Einzelbaufenster zu markieren. Zur Verdeutlichung wurde auf dem Deckblatt die unverändert gebliebene Nutzungsschablone nochmals eingeschrieben.

Durch das Deckblatt der 4. Bebauungsplan-Änderung wird die bisherige Nutzungsschablone die ebenfalls für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4211/5, 4897, 4897/1, 4898 und 4898/1 Gültigkeit hat, überdeckt. Da diese Nutzungsschablone nicht inhaltlicher Gegenstand der Änderung ist, wird sie dieser Änderung in ausgeschnittener Form beigelegt und muß auf dem ursprünglichen Bebauungsplan so angebracht werden, dass ihre Zuordnung zu den entsprechenden Grundstücken eindeutig ablesbar ist.

4 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Veränderungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ergeben sich damit nicht. Durch die Bebauungsplanänderung ist daher kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, wodurch sich ebenfalls keine Notwendigkeit ergibt, einen Eingriff gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

5 AUSWIRKUNGEN DURCH NEUE GESETZLICHE REGELUNGEN

5.1 Landesbauordnung (LBO) 1996

- 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 Änderungsbereich 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 Vollgeschossen 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. Eventuell sich ergebende Erleichterungen z.B. bei der Nichtanrechnung von Geschoßflächen in Dachspitzen werden im Sinne einer optimalen Ausnutzung vorhandener Baulandreserven begrüßt.
- Stellplatzzahl: Gemäß § 37 LBO ist für jede Wohnung nur noch ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Aufgrund der geringen Größe des Deckblattbereichs der keine verkehrlichen Auswirkungen erwarten läßt, und da im bestehenden Bebauungsplan keine Regelung bezüglich der Anzahl der Stellplätze getroffen wurde, wird die vom Gesetzgeber gewollte Erleichterung beim Bau von Wohnungen begrüßt.

5.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 1978 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 Notwendigkeit einer Anpassung besteht. Die Auswirkungen dieser Änderungen wurden im einzelnen geprüft und wie folgt beurteilt.

Für den Deckblattbereich sollen die Bauungsvorschriften vom 28.12.1977 Gültigkeit haben. Ebenso kommt für den Deckblattbereich uneingeschränkt die BauNVO 1990 zur Anwendung, so dass die in § 4 (3) BauNVO 1990 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) abweichend von § 2 der Bauungsvorschriften vom 28.12.1977 nur ausnahmsweise zulässig sind. Zur Klarstellung wird eine diesbezügliche Regelung in den Satzungstext aufgenommen.

Eine Änderung der BauNVO 1990 betrifft die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet, welche in der BauNVO 1977 nur ausnahmsweise zulässig waren.

Da in § 2 der Bauungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans von 1978 die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (und damit auch Anlagen für sportliche Zwecke) für allgemein zulässig erklärt wurden, ergibt sich durch die Änderung der BauNVO 1990 diesbezüglich kein Unterschied.

Dass die in den Bauungsvorschriften von 1978 für allgemein zulässig erklärten Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe-

BEGRÜNDUNG

betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nun entsprechend der BauNVO 1990 im Deckblattbereich nur noch ausnahmsweise zulässig sind wird in Kauf genommen, da der Bedarf für solche Nutzungen auf diesem Grundstück nicht gesehen wird, bzw. die Flächengröße des Grundstücks und die festgesetzten Einzelbaufenster von vorneherein einige dieser Nutzung ausschließen. Insofern wird eine Anpassung des Deckblattbereichs an den Stand der BauNVO 1977 nicht für notwendig erachtet.

Neuenburg am Rhein, den 23. Juli 2001



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenterring 12 · 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



Der Planverfasser