

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Freiburger Straße Nord I“ wurde am 10.09.1995 rechtskräftig. Das Baugebiet ist bereits weitgehend bebaut. Nur ein größeres Grundstück (Flst.-Nr. 5692) ist noch unbebaut. Mit der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland hat die Stadt nun einen Bauinteressenten gefunden, der hier zwei Mehrfamilienhäuser errichten will. Die geplanten Gebäude weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab und können auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden. Die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Die Stadt Neuenburg am Rhein will dieses Vorhaben durch die Durchführung einer Bebauungsplanänderung unterstützen.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Baugrundstück liegt im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt Neuenburg am Rhein im Bebauungsplangebiet „Freiburger Straße Nord I“. Das Baugebiet liegt südlich des Bebauungsplangebietes „Gymnasium/Freiburger Straße Nord II“ zwischen Freiburger Straße, Bertholdstraße und östlicher Gemarkungsgrenze. Das Grundstück hat eine Größe von 2.878 m².

3 VERFAHREN

02.03.2009	Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Freiburger Straße Nord I“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage
13.03. bis 17.04.2009	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
16.03. bis 16.04.2009	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
11.05.2009	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Freiburger Straße Nord I“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Das vorliegende Verfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet (s.u.).

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einer höheren Ausnutzung des Grundstücks und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet und kann daher als Be-

bauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässigen Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

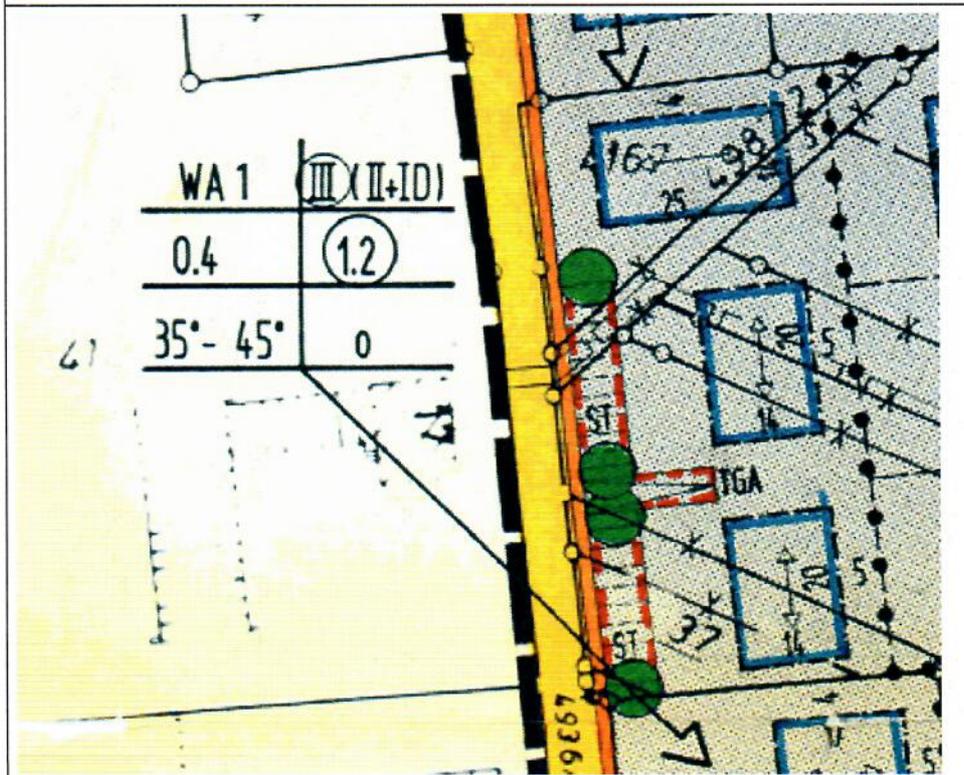
Der Bebauungsplan „Freiburger Straße Nord I“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch die 4. Änderung findet keine Änderung der Nutzung statt, da nach wie vor eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist. Belange des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan sind daher nicht berührt.

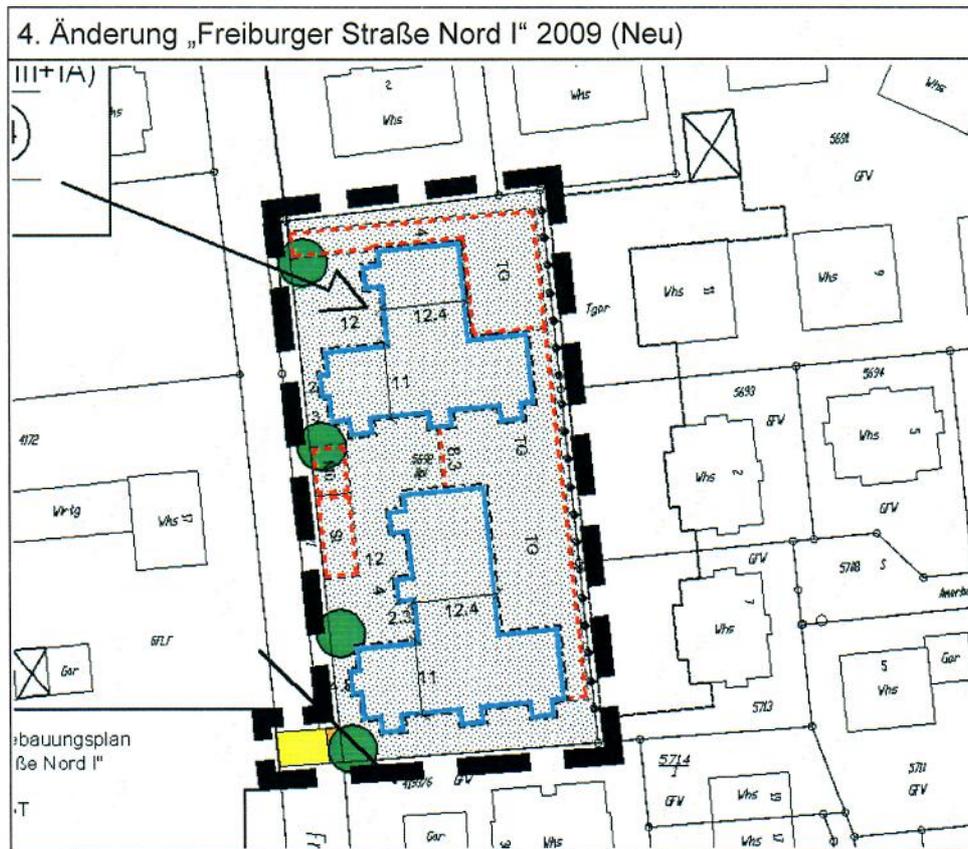
6 INHALTE DER PLANUNG

Die 4. Änderung betrifft sowohl die Planzeichnung wie auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.1 Änderung zeichnerischer Teil – Flst.-Nr. 5692

BPL „Freiburger Straße Nord I“ 1995 (Alt)





Die Planzeichnung des Bebauungsplans sah bisher auf dem Grundstück im nördlichen Bereich ein senkrecht zur Freiburger Straße verlaufendes Baufenster in der Größe von 14 m x 25 m, sowie südlich anschließend zwei straßenparallel verlaufende Baufenster in einer Größe von 14 m x 20 m vor. Ferner waren entlang der Freiburger Straße Stellplätze und eine Tiefgaragenzufahrt sowie vier Baumpflanzungen vorgesehen.

Das vorgelegte Planvorhaben sieht auf dem Grundstück nun statt drei nur zwei, aber dafür deutlich größere Gebäude vor, die durch eine gemeinsame Tiefgarage unterbaut sind. Die beiden Gebäude haben jeweils südlich einen senkrecht zur Straße verlaufenden Gebäudeteil, in dem auf der Nordseite mittig ein Gebäudeflügel straßenparallel angegliedert ist.

Die Tiefgaragenzufahrt wird an die Nordgrenze des Grundstücks gerückt, sowie die Stellplatzzone für oberirdisch angelegte Stellplätze reduziert. Die vier Baumpflanzgebote bleiben erhalten, werden nur, reagierend auf die neue Planung, etwas anders verortet.

Die Nutzungsschablone für dieses Grundstück sah bisher die Zuordnung zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit drei zulässigen Vollgeschossen III (II+ID), eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2, eine Dachneigung von 35-45° sowie die offene Bauweise vor.

Aufgrund den zu ändernden städtebaulichen Nutzungskennziffern wurde für das Grundstück ein neues allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt. Die Geschossigkeit soll auf vier Vollgeschosse angehoben werden, wobei das oberste Geschoss nur als Attikageschoss ausgeführt werden darf (IV (III+IA)). Die Grundflächenzahl für das Hauptgebäude von 0,4 bleibt erhalten. Die Geschossflächenzahl muss zur Realisie-

Realisierung des Vorhabens von bisher 1,2 auf 1,4 angehoben werden, womit die in der BauNVO vorgesehene Obergrenze überschritten wird. Es ist jedoch durch ausreichenden Abstand der Gebäude zu den Nachbargebäuden und die im Plangebiet vorgesehenen Freiflächen wie z.B. die erdüberdeckten Bereiche der Tiefgarage und Kinderspielplätze, sowie die begrünten Dächer gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die überwiegende Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage nicht beeinträchtigt.

6.2 Textliche Festsetzungen

Für den Deckblattbereich der 4. Bebauungsplanänderung werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Freiburger Straße Nord I“ übernommen und für den Deckblattbereich in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt.

Da für das Bauvorhaben vier Vollgeschosse ermöglicht werden sollen, muss konsequenterweise auch die bisher zulässige Traufhöhe angehoben werden. Die maximale Gebäudehöhe (GH) im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird daher auf 12,20 m erhöht. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei gemessen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der jeweiligen oberen Dachbegrenzungskante.

Durch Solaranlagen, sowie technische Aufbauten wie Lüftungs- und Aufzugsschächte darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dadurch will die Stadt Neuenburg am Rhein unter anderem zur Nutzung alternativer Energien beitragen.

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte und für die Hauptgebäude anzuwendende Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird eingehalten und bleibt daher unverändert. Allerdings geht das Vorhaben bei den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird über das von der BauNVO vorgesehene Maß von 50 % der festgesetzten GRZ hinaus. Der Grund hierfür liegt in der Größe der Tiefgarage, da die Mehrzahl der notwendigen Stellplätze unterirdisch untergebracht wird. Dies trägt dazu bei, die Straßenräume von parkenden Fahrzeugen frei zu halten. Da ein Großteil des nicht überbauten Tiefgaragenanteils erdüberdeckt wird, ist hier ein gewisser Ausgleich gegeben. Es wurde daher festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72.

Um einen weiteren Beitrag zum Ausgleich dieser Überschreitungsmöglichkeit zu leisten, wurde festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen sind.

6.3 Landwirtschaftlicher Betrieb

Ausfahrtssituation

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die Ausfahrtssituation für das dem Bauvorhaben gegenüberliegende landwirtschaftliche Anwesen sowohl für einen Traktor mit zwei An-

hängern, wie auch für einen Mähdrescher vom Ingenieurbüro Fichtner prüfen lassen. Beim Ausfahren muss bei beiden Fahrzeugen die Gegenfahrbahn mitbenutzt werden. Um die Befahrbarkeit für beide bestehenden Ausfahrten zu gewährleisten, sollte auf einer Länge von etwa 70 m das Parken von Kraftfahrzeugen am Straßenrand durch verkehrsrechtliche Maßnahmen (Halteverbot) verhindert werden. Verkehrsrechtliche Anordnungen können jedoch nicht durch Bebauungsplan getroffen werden.

Der Bebauungsplan „Freiburger Straße Nord I“ setzt seit seiner Rechtskraft 1995 auf dem überplanten Grundstück allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Dies bleibt durch die vorliegende Planung unverändert. So muss einerseits im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme die Wohnbebauung die durch die Landwirtschaft entstehenden Immissionen hinnehmen, wie auch der landwirtschaftliche Betrieb Rücksicht auf die Wohnbebauung in der Freiburger Straße nehmen muss.

In die Bauvorschriften wird ein Hinweis aufgenommen, dass auf den dem Plangebiet straßenseitig gegenüberliegenden Flächen Landwirtschaft betrieben wird und daher mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Staub oder Maschinengeräuschen zu rechnen ist, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

7 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen. Da beim Erlass des Bebauungsplans 1995 diese Trennung noch nicht notwendig war, können die damals als Festsetzungen enthaltenen „Gestaltungsfestsetzungen“ Ziffer 2 des Bebauungsplans „Freiburger Straße Nord I“ nicht übernommen werden und finden daher auf den Deckblattbereich keine Anwendung. Statt dessen werden ergänzend zum zeichnerischen Teil die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich (WA 4) neu erlassen.

7.1 Dächer

Da dem geplanten Gebäude zwar eine größere Traufhöhe zugestanden wird, aber die Höhenentwicklung des Baugebiets insgesamt berücksichtigt werden soll, wurde geregelt, dass die Dächer als Flachdächer ausgebildet werden müssen.

Um einen Ausgleich für die Überschreitungsmöglichkeit bei der Grundflächenzahl zu leisten wurde festgesetzt, dass die Flachdächer begrünt werden müssen und darüber hinaus Tiefgaragendächer außerhalb der überbauten Flächen zu begrünen sind. Zur Klarstellung dieser Festsetzung wurden Öffnungen zur Belüftung und Belichtung von Tiefgaragen hiervon ausgenommen.

7.2 Attikageschoss

Da der Begriff des Attikageschosses baurechtlich nicht definiert ist, wurde gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung IV (III+IA) geregelt, dass das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist, wobei der einseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung ist an der südlichen oder westlichen Gebäudeseite auszuführen. Im Bereich der Treppenhäuser kann auf den Rücksprung verzichtet werden.

7.3 Gestaltung von Einfriedungen, Müllbehälterstandorten und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch das Erscheinungsbild des Straßenraums einengenden Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

Ebenso um das Erscheinungsbild des Straßenraums nicht zu beeinträchtigen wurde geregelt, dass Müllbehälterstandorte durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke aus öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen sind.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

7.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Freiburger Straße Nord I“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,27 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

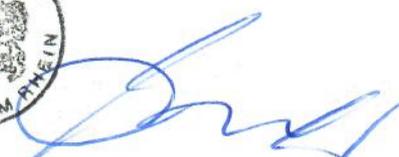
Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr frei zu halten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

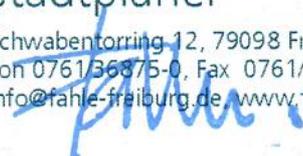
Stadt Neuenburg am Rhein, den 11. Mai 2009




Der Bürgermeister -Stellvertreter

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de



Der Planverfasser