

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
I / Stadtplanungsamt	Herr Daseking	41 00	04.04.2008

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für das Baugebiet Alte Mitte Munzingen, Plan-Nr. 6-149

hier:

- a) Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen**
 - b) Satzungsbeschluss**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	23.04.2008		X	X	
2. GR	06.05.2008	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in Munzingen am 09.04.2008

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt über die zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für das Baugebiet Alte Mitte Munzingen, Plan-Nr. 6-149, eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Vorschlägen in der Anlage 5 zur Drucksache G-08/045.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für das Baugebiet Alte Mitte Munzingen, Plan-Nr. 6-149, gemäß den Anlagen 3, 4 und 6 zur Drucksache G-08/045.**

3. Der Gemeinderat beschließt folgende

S a t z u n g
der Stadt Freiburg im Breisgau

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet Alte Mitte Munzingen, Plan-Nr. 6-149

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252), hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06. Mai 2008 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für

den Kernbereich des Stadtteils Munzingen im Kreuzungsbereich K 9864/ St. Erentrudisstraße/Romanstraße mit den davon abzweigenden Erschließungsstraßen Weinstraße, Dorfgraben, Am Pfarrhof, Schlossbuck, Kaplaneigasse, St. Stephan-Straße, Reinachstraße, Quellenstraße, Am Ringgässle, Windhäuslegasse und der angrenzenden Bebauung.

wird nach § 10 Abs. 1 BauGB ein verbindlicher Bauleitplan (einfacher Bebauungsplan), bestehend aus

- 1. der Planzeichnung (Verfahrensgebiet) vom 6. Mai 2008**
- 2. den textlichen Festsetzungen vom 6. Mai 2008**

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für das Baugebiet Alte Mitte Munzingen, Plan-Nr. 6-149

beschlossen.

§ 2
Örtliche Bauvorschrift

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird in Ergänzung der Planzeichnung für das in § 1 bezeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschrift über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erlassen:

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für die erste Wohneinheit auf 2 erhöht. Für jede weitere Wohneinheit gilt ein Schlüssel von 1,5 pro Wohneinheit, wobei ein halber Stellplatz auf einen Stellplatz aufgerundet wird.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg i. Br., den

(Dr. Salomon)
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Bebauungsplan (Planzeichnung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Eingegangene Stellungnahmen mit Entscheidungsvorschlägen
6. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan umfasst den Kernbereich des Stadtteils Munzingen im Kreuzungsbereich K 9864/St. Erentrudisstraße/Romanstraße mit den davon abzweigenden Erschließungsstraßen Weinstraße, Dorfgraben, Am Pfarrhof, Schlossbuck, Kaplaneigasse, St. Stephan-Straße, Reinachstraße, Quellenstraße, Am Ringgässle, Windhäuslegasse und der angrenzenden Bebauung.

Es handelt sich um einen bisher nicht überplanten Bereich, dessen zulässige Bebauung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Gesamtfläche des Verfahrensgebiets umfasst ca. 20 ha (siehe Anlage 1).

Ausgehend von der Diskussion um ein verträgliches Bauen im Bestand in den Ortsteilen sind einige in der Vergangenheit genehmigte Bauvorhaben in den nicht überplanten Bereichen kritisch zu bewerten. Insbesondere Vorhaben, bei denen die Anzahl der Wohneinheiten zum Teil weit über die allgemein vorhandene Anzahl von Wohneinheiten hinausgeht, können - auch oder gerade über die damit zusammenhängenden Verkehrsbewegungen - mittelfristig städtebauliche Spannungen im Ortsteil auslösen. Da die Anzahl von Wohneinheiten kein Kriterium für die Beurteilung eines Bauvorhabens in Bezug auf das Einfügen in einen nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist, besteht gerade hier Regelungsbedarf.

Das im Ortskern von Munzingen nicht geringe Innenentwicklungspotenzial ergibt sich aus der Anlage 2, in der auch die Verkehrssituation näher dargestellt ist.

Einer der beiden Schwerpunkte des Bebauungsplanes liegt deshalb darin, die sinnvolle Weiterentwicklung bei einem maßvollen Bauen im Bestand des Ortsteils zu ermöglichen, indem die zulässigen Wohneinheiten auf die jeweilige Grundstücksfläche bezogen werden (1 Wohneinheit pro 200 m² Grundstücksfläche). Um jedoch eine gewisse Flexibilität bei den sehr unterschiedlich großen Grundstücken im Planungsgebiet zu erhalten, wird festgelegt, dass bei Grundstücken bis 400 m² bei der Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten Unterschreitungen bis 10 %, bei größeren Grundstücken bis 5 % zugelassen sind.

Mit dieser Festsetzung sollen unerwünschte Umstrukturierungen in der Ortsmitte von Munzingen verhindert werden. Durch eine im Rahmen des § 34 BauGB mögliche wesentliche Erhöhung der Wohneinheiten in Neubauten mit kleineren Wohnungen würde mittelfristig die städtebauliche Eigenart des noch dörflich geprägten Gebietes beeinträchtigt werden. Die hiermit verbundenen städtebaulichen Spannungen sollen verhindert werden.

Außerdem ist es aufgrund der Verkehrsverhältnisse in der Ortsmitte von Munzingen notwendig, die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO zu erhöhen. Durch den Erlass einer entsprechenden örtlichen Bauvorschrift im Zuge des Bebauungsplanes Alte Mitte Munzingen ist vorgesehen, die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze für die erste Wohneinheit und für jede weitere Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze zu erhöhen.

2. Durchführung eines vereinfachten Verfahrens

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens liegen nach § 13 Abs. 1 BauGB vor, da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der vorgesehenen Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert wird. Ferner wird durch die Beschränkung der Wohneinheiten und die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auf eine eigene Umweltprüfung kann daher gemäß § 13 BauGB verzichtet werden.

3. Bisheriges Verfahren

Der Bau- und Umlegungsausschuss hat auf der Grundlage der Drucksache BA-07/035 in seiner Sitzung am 19.09.2007 den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen und gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.09.2007 in der Zeit vom 08.10.2007 bis 16.11.2007 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2007 beteiligt.

4. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von privater Seite keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Regierungspräsidium, Abteilung 2 um nachträgliche Eintragung der Kulturdenkmale bzw. der archäologischen Kulturdenkmale in der Planzeichnung gebeten. Dieser Anregung kann entsprochen werden (s. Anlage 5).

Das Umweltschutzamt bat um Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung zur aktiven Nutzung erneuerbarer Energien bzw. von Hinweisen zur Reduzierung des Energiebedarfs, zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie, zur rationalen Deckung des Restenergiebedarfs, zum Bodenschutz und zu einer vorhandenen Grundwassermessstelle. Dieser erst im Rahmen der zweiten Runde der Behördenbeteiligung eingebrachten Anregung könnte ohne erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nicht entsprochen werden. Da in den betroffenen Ortschaften ein Bedarf an zügigem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens besteht und das Planungsziel des vorliegenden Verfahrens in der Verbesserung der Verkehrssituation liegt, wird die Anregung nicht berücksichtigt (s. Anlage 5).

5. Ortschaftsrat

Die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens entspricht dem geäußerten Wunsch der Ortsverwaltung und des Ortschaftsrats. Für den Ortskern von Waltershofen wurde bereits ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt, welcher am 13.05.2006 in Kraft getreten ist.

Ansprechpartnerinnen sind Frau Intrup, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4160, und Frau Biechele, Garten- und Tiefbauamt, Tel.: 0761/201-4541.