

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.
Stadtteil: Munzingen
Bezeichnung: Alte Mitte Munzingen
Plan-Nr.: 6-149

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

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 (im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 20 ha (siehe Anlagen 1 und 6).

Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Struktur geprägt, auch wenn nur noch wenige überwiegend im Nebenerwerb betriebene Hofstellen zu finden sind und überwiegend eine Wohnnutzung vorherrscht. Ablesbar ist dieser ursprüngliche Dorfcharakter an der Vielzahl entsprechender Nebengebäude, aber auch am Verlauf bzw. der Qualität der Straßen und Gassen im Plangebiet. Einige davon sind von ihrem Querschnitt her nicht geeignet, ein über ein bestimmtes Maß hinausgehendes Verkehrsaufkommen (Individualverkehr) aufzunehmen. Neben der Wohnbebauung beinhaltet die Ortsmitte zentrale öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Schloßbuckhalle, katholische Kirche) sowie Läden für die örtliche Versorgung.

1.2 Anlass der Planaufstellung

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.

Darüber hinaus soll durch die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift die Anzahl der notwendigen Stellplätze angehoben werden (2 Stellplätze für die erste Wohneinheit / 1,5 für weitere Wohneinheiten), um die angespannte verkehrliche Situation in diesem Bereich zu entschärfen.

1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

Ergänzend zum Bebauungsplan werden baugestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 74 der Landesbauordnung getroffen.

1.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan Alte Mitte Munzingen, Plan-Nr. 6-149, werden bestehende Bauvorschriften weder geändert noch aufgehoben, da das Verfahrensgebiet bisher nicht überplant ist.

2. Städtebauliche und verkehrliche Begründung

Einer der Schwerpunkte des Bebauungsplanes liegt 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 Absatz 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 festzulegen.

Eine durchgeführte Untersuchung, bei der die derzeitigen Wohneinheiten und Einwohner im Verfahrensgebiet (ca. 500 Wohneinheiten, ca. 1.200 Einwohner), die vorhandenen Bebauungspotenziale (Umnutzung von ca. 85 ausbaufähigen Nebengebäuden, 13 unbebaute Grundstücke für insgesamt ca. 250 - 300 Wohneinheiten) mit den verkehrlichen Verhältnissen der zwischen 3,80 m und 6,75 m breiten innerörtlichen Erschließungsstraßen verglichen wurden, hat die Notwendigkeit für derartige Festsetzungen gezeigt.

Wohnsituation (Erhebung vom Mai 2007)

Straßennamen	Wohnsituation						
	Bewoh.	WE	gem. Kfz	Kfz/WE	bereits neu bebaut (WE)	landwirtsch. Betriebe	Geschäfte/ Gaststätten
Am Pfarrhof	48	15	9	0,6	15		
Am Ringgässle	73	35	59	1,69	2		2
Dorfgraben	66	30	51	1,7	1		Schule
Kaplaneigasse	52	22	36	1,64	1	1	Kinderg.
Quellenstr.	83	34	47	1,38	11		5
Reinachstr.	100	45	87	1,93	5	1	
Romanstr.	267	87	140	1,61	1		1
St.-Eretrudis-Str.	295	129	194	1,5	6		10
St.-Stephan-Str.	58	23	77	3,35	4		
Schlossbuck	46	19	37	1,95	1		
Weinstr.	131	56	105	1,88			
gesamt	1219	495	842	1,7			

Verkehrssituation (Erhebung vom Mai 2007)

Straßennamen	Verkehrssituation					
	öffentl. Verkehrsraum			Regel. d. ruhend. Verk./ Fahrgeometrie	Parkdruck heute	ÖPNV/ landw. Verk.
	Fahrbahn	Gehwege	Parkplätze n. StvO			
Am Pfarrhof	6	keine	keine			
Am Ringgässle	4,0-5,6	keine	6	kurvig	mittel	landw. Verk.
Dorfgraben	3,8-4,7	keine	keine	Halteverbote Anliegerbeschr.		
Kaplaneigasse	5,0-5,6	1,3-2,0	4		gering	landw. Verk.
Quellenstr.	5,5-6,75	teilweise	13		mittel	
Reinachstr.	4,7-5,4	einseitig	12		gering	landw. Verk.
Romanstr.	4,0-6,0	teilweise	8	Engstellen ohne Gehwege	gering	Bus landw. Verk.
St.-Erentrudis-Str.	6,5-7,0	einseitig	5	Abbiegespuren	mittel	Bus landw. Verk.
St.-Stephan-Str.	5,5	einseitig	10		hoch	
Schlossbuck	5,6-7,8	keine	20	Senkrechtparker Halteverbot	mittel	
Weinstr.	5,1-6,7	keine	6	kurvig	mittel	

Innenentwicklungspotenzial (Erhebung vom Mai 2007)

Straßennamen	Innenentwicklungspotential	
	ausbaufähige Nebengebäude	unbebaute Grundstücke
Am Pfarrhof		
Am Ringgässle	3	1
Dorfgraben	6	3
Kaplaneigasse	4	2
Quellenstr.	3	
Reinachstr.	13	
Romanstr.	3	6
St.-Eretrudis-Str.	17	
St.-Stephan-Str.	9	
Schlossbuck	9	
Weinstr.	18	1
gesamt	85	13

Die erhobenen Zahlen der Wohneinheiten und der gemeldeten Kraftfahrzeuge im Verfahrensgebiet machen deutlich, dass heute schon ca. 1,7 gemeldete Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden sind. Dieser gegenüber den Durchschnittswerten des Stadtgebietes erhöhte Motorisierungsgrad ist u.a. bedingt durch die eher schwache Auslastung des VAG-Fahrplanangebots. Die Landesbauordnung fordert jedoch bei Bauanträgen pro Wohneinheit den Nachweis von nur 1 Stellplatz. Die Folge hiervon geht, insbesondere bei einer Nachverdichtung auf relativ geringem Raum, zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche, die von den Zweitwagen der Bewohner zugestrichelt wird.

Durch die bestehenden Straßenquerschnitte, den kurvigen Straßenverlauf, Grundstücksein- und -ausfahrten, den landwirtschaftlichen Verkehr, bestehende Halteverbote sowie den Linienverkehr der VAG stehen nur wenige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Diese Parkplätze sind bereits heute weitgehend ausgelastet. Aufgrund des Parkdrucks kommt es darüber hinaus immer wieder zu regelwidrigem Parken. Besonders kritisch wird es dann in den schmalen Dorfstraßen ohne Gehwege. Folglich führt dies zu Behinderungen von Müllabfuhr, Rettungsfahrzeugen sowie im Stadtteil vorhandenen landwirtschaftlichen Fahrzeugen oder auch dem ÖPNV. Ein erhöhter Parkraumbedarf durch neue Bauvorhaben kann somit nicht mehr durch Maßnahmen im öffentli-

chen Straßenraum aufgenommen werden. Die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz lassen eine Ausweisung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum erst bei einer Straßenbreite von 5,00 m zu. Da die Mindestbreiten in mehreren Straßen nicht eingehalten werden können, ist es nicht möglich, im öffentlichen Straßenraum Parkplätze zu schaffen.

Die mit den neuen Baumaßnahmen steigenden PKW-Zahlen sowie die daraus resultierende Erhöhung des Parkdrucks würden in vielen der Straßen zu Verkehrsgefährdungen führen und die Sicherheit im Straßenverkehr deutlich beeinträchtigen.

3. Nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale

Aufgrund einer Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg wurden die im Planungsgebiet befindlichen Kulturdenkmale bzw. archäologische Kulturdenkmale als nachrichtliche Eintragung in die Planzeichnung übernommen.

Freiburg i. Br, den 06. Mai 2008
Dezernat I
Referat für Stadtentwicklung und Bauen

(Schröder-Klings)
Stadtdirektor