

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GROSSER HOFACKER“
DER STADT BAD KROZINGEN, GEMARKUNG BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREISGAU-
HOCHSCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG

VORENTWURFSFASSUNG | 14. SEPTEMBER 2022

KOMMUNE:

STADT BAD KROZINGEN
Basler Straße 30, 79189 Bad Krozingen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Kieber

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO THIELE
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GROSSER HOFACKER“,
DER STADT BAD KROZINGEN, GEMARKUNG BAD KROZINGEN,
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD,
VORENTWURFSFASSUNG VOM 14.09.2022

AZ: 1665_2022-09-14_Begründung_VE.docx

INHALT

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Notwendigkeit und Anlass der Planänderung	4
1.2	Ziel der Planänderung.....	5
1.3	Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
1.4	Übergeordneten Planungen und Fachplanungen	6
1.5	Eingliederung in die Bauleitplanung.....	6
1.6	Verfahren	7
2	NEUERLASS DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	8
3	ANRECHNUNG DER AUFENTHALTSRÄUME IN NICHTVOLLGESCHOSSEN	8
4	SICHTDREIECKE	9
5	AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD	9
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	9
6.1	Flächengliederung	9
6.2	Grundstücke, Hausformen, Einwohner	9
7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	9
8	UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	10
	AUSFERTIGUNG	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Notwendigkeit und Anlass der Planänderung

Die am 08. Juni 1977 genehmigte und am 22. Juni 1977 in Kraft getretene Neufassung des Bebauungsplanes „Großer Hofacker“ weist für das Plangebiet großzügig bemessene überbaubare Flächen aus. Diese sind in der Regel, getrennt nach den Erschließungsstraßen über mehrere Grundstücke hinweg, in Streifen zusammengefasst ausgebildet. Diese den Erschließungsstraßen folgende streifenartige Ausbildung ist im Bereich der Stichstraßen Drosselweg und Finkenweg infolge der Erschließungsgeometrie blockartig aufgeweitet und am südlichen Plangebietsrand innerhalb des Straßengevierts Südring / Starenweg / Amselweg / Bodelschwingstraße gänzlich als zusammenhängender Block festgesetzt. Gleichzeitig ist in der damaligen Begründung unter Ziffer I. Allgemeines explizit ausgeführt: „Es ist die Planungsabsicht, dass in diesem gehobenen Baugebiet das Grün und nicht das Gebaute überwiegen soll.“. Die damalige Planungsabsicht kennzeichnet das Plangebiet bis heute. Das als reines Wohngebiet ausgewiesene Plangebiet ist geprägt von freistehender Einzelhausbebauung entlang den Straßen, ergänzt um einen Reihenhausbereich am Südring und zusammenhängenden Gartenbereichen im Rückraum der Grundstücke. Eine Bebauung in zweiter Reihe in die Gartenbereiche hinein ist nicht vorhanden und auch im Hinblick auf die damalige Planungsabsicht weder damals noch heute gewollt. Dass eine solche Entwicklung zur Bebauung in zweiter Reihe nicht gewollt war, ergibt sich über die in der ursprünglichen Begründung bereits vorstehend benannten Planungsabsicht hinaus, auch aus der dort aufgeführten Anzahl von 70 Wohneinheiten für das Gesamtgebiet. Bei einer Anzahl von 51 Baugrundstücken für den gesamten Bebauungsplan und den zur Planaufstellung damals üblichen Ansätzen für Reihenhäusern (11 im Plan) von 1 Wohneinheit, für 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser (12 im Plan) von 2 Wohneinheiten und für 1 geschossige freistehende Einfamilienhäuser (28 im Plan) von 1,25 Wohneinheiten (in der Summe 70 Wohneinheiten) ist offensichtlich, dass eine Bebauung in zweiter Reihe mit dem Bebauungsplan nicht bezweckt war.

Anlass der Änderung war eine Bauvoranfrage im Bereich des Starenweges, die die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe im bisherigen grünen Innenbereich des Straßengevierts Südring / Starenweg / Amselweg / Bodelschwingstraße zum Gegenstand hatte. Diese wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Da aber eine solche oder ähnliche Bauvoranfrage, die hier bislang festgesetzte überbaubare Fläche grundsätzlich einhalten könnte, eine Bebauung in zweiter Reihe in den Grünbereich hinein aber den Planungszielen widerspricht und die Genehmigung einer derartigen Bauvoranfrage Vorbildwirkung hätte, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziel der Planänderung

- Sicherung grundstücksübergreifender zusammenhängender Gartenzonen;
- Vermeidung von Bebauung in zweiter Reihe.

1.3 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Gegenstand der 1. Änderung ist der südliche Planbereich des Bebauungsplans „Großer Hofacker“ zwischen den dortigen Randstraßen Südring, Starenweg, Amselweg und Bodelschwingstraße.

Für die gewählte Abgrenzung ist maßgebend, dass es sich hier um einen Bereich mit übergroßer überbaubarer Fläche handelt, die sich nicht nur über die Straßenrandzone, sondern auch ungeteilt über die innere Gartenzone erstreckt, und dass die Grundstückszuschnitte und die vorhandene Bebauung zusätzliche Wohngebäude im Rückraum der Gartenzone als Bebauung in zweiter Reihe zulassen. Dies ist im übrigen Bereich des Bebauungsplanes „Großer Hofacker“ infolge der dortigen Grundstückszuschnitte und Bebauung z.B. bei den Gebäudegruppen um die Stichstraßen Drosselweg und Finkenweg oder aber im Zusammenspiel der vorhandenen Bebauung und der streifenartig ausgebildeten überbaubaren Flächen am Südring, an der Markgräfler Straße und am Amselweg so nicht der Fall. Sollten sich Änderungen an dieser Einschätzung (z.B. durch Abbruch vorhandener Gebäude und Neuplatzierung der Ersatzbebauung) ergeben, kann dort erforderlichenfalls eine gezielte Planänderung erfolgen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist dem unten abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.

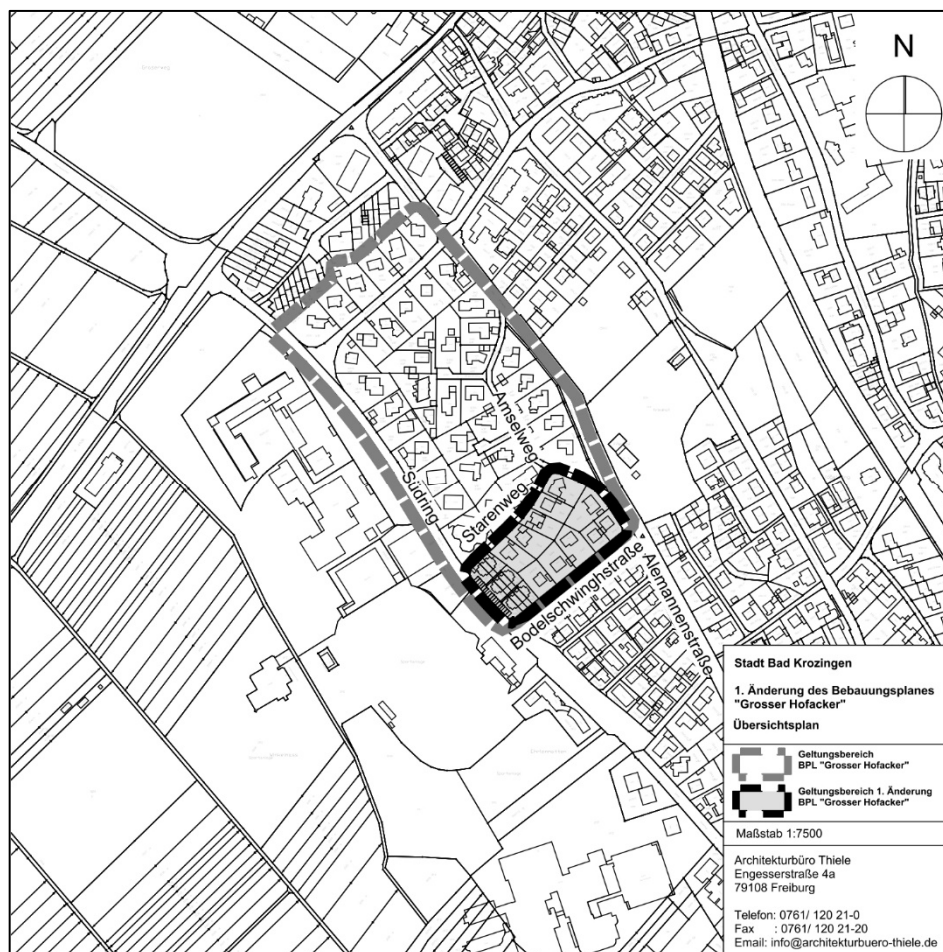


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung

1.4 Übergeordneten Planungen und Fachplanungen

Aus übergeordneten Planungen oder Fachplanungen sind keine der 1. Änderung entgegenstehende Belange erkennbar.

1.5 Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist erschlossen und bebaut, es handelt sich um eine Innenbereichslage. Nach Süden (kein Bebauungsplan) und Norden (übrige Flächen des Bebau-

ungsplanes „Großer Hofacker“) schließt sich weitere Wohnbebauung an. Im Westen jenseits des Südrings liegen Sportplätze (Bebauungsplan „Bad Krozingen Süd“), nach Osten jenseits des Mittwegs liegt der Friedhof (Bebauungsplan „Kleiner Hofacker-Vogelsang“). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die bisherige Nutzungsausweisung im Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und soll unverändert bleiben.

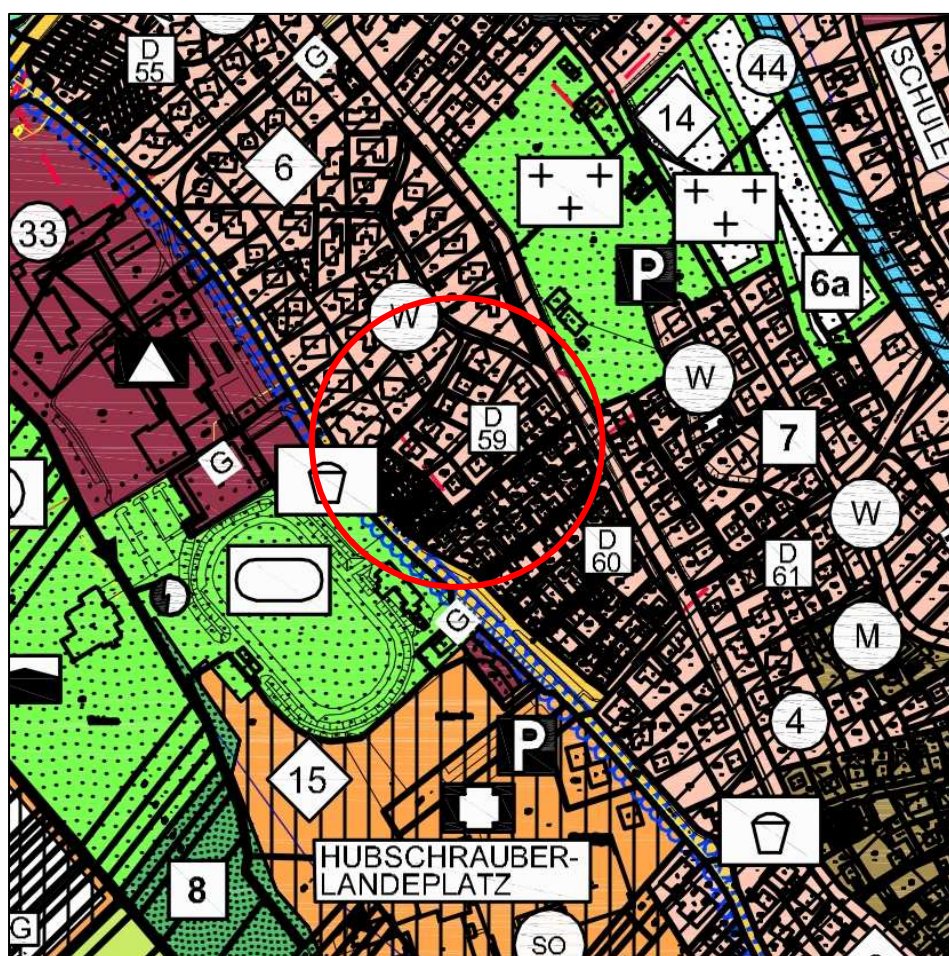


Abbildung 2 : Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

1.6 Verfahren

Die Änderung erfolgt als Deckblattänderung. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Sinn von §30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen. Daran ändert sich durch das Deckblatt nichts.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird durchgeführt. Die Planung dient dem Erhalt der Wohnqualität des Plangebietes und dem Klimaschutz, was auch durch den Beibehalt eines Reinen Wohngebietes gesichert wird. Es handelt sich um eine allseits von Bestandsbebauung umgebende bebaute Fläche. Der Geltungsbereich ist ca. 1,1 ha groß. Die Änderung begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Ziffer 7, Buchstabe b genannten Schutzgüter (Europäischer FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB gegeben.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf:

- Die Durchführung einer Umweltprüfung,
- die Erstellung eines Umweltberichtes,
- eine Zusammenfassende Erklärung.

2 NEUERLASS DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften (vormals §9 BauGB, jetzt §74 LBO) hat sich seit der ursprünglichen Planfassung geändert. Diese werden daher inhaltsgleich neu erlassen. Auf die ursprünglichen Planungsziele und damaligen Festsetzungsinhalte wird verwiesen. Da die bisherige Baugestaltung nach diesen Regelungen entwickelt und die Bebauung danach hergestellt wurde, werden alle bauordnerischen Regelungen – auch im Sinne einer Gleichbehandlung der Neubebauung im Verhältnis zur bisherigen Bebauung – unverändert beibehalten.

3 ANRECHNUNG DER AUFENTHALTSRÄUME IN NICHTVOLLGESCHOSSEN

Nach der bisher für den Bebauungsplan „Großer Hofacker“ geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Berechnung der Geschossfläche die in Nichtvollgeschossen gelegenen Aufenthaltsräume anzurechnen (BauNVO 1968). Dabei soll es aus den

vorstehend unter Nr. 1.1 und Nr. 2 genannten Gründen bleiben. Sollten Zweifel an der Anwendung der hier bisher geltenden Fassung der BauNVO bestehen, wird dies im Rahmen der Offenlage durch einen entsprechenden Hinweis oder eine ausdrückliche Festsetzung zur Mitrechnung von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörende Treppenraum in den Nichtvollgeschossen aufgegriffen.

4 SICHTDREIECKE

Die Sichtdreiecke werden auf die bestehende Verkehrssituation (30 km/h-Zone) auf der Grundlage der RASt 06 angepasst.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD

Der Planbereich ist bebaut. Die Änderung dient der Freihaltung zusammenhängender Gartenzonen von rückwärtiger Bebauung. Zusätzliche bauliche Eingriffe sind mit der Änderung nicht verbunden. Von grundsätzlich möglichen Anbauten oder Ersatzbauten abgesehen, verbleibt es vorliegend beim Bestand. Die Änderung wirkt im naturschutzfachlichen Sinne entlastend, auf eine Einzelbetrachtung der Schutzgüter wird daher verzichtet.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

6.1 Flächengliederung

Wohnbaufläche	10.751 m ²	100,0 %
Verkehrsfläche (nur Gesamtplan)	-	-
Änderungsbereich	10.751 m ²	100,00 %

6.2 Grundstücke, Hausformen, Einwohner

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Stand:
11 Reihenhäuser und 11 freistehende Einzelhäuser

7 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Von den Kosten der Änderungsplanung selbst abgesehen, entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

8 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. In Anwendung von §13 BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der zusammenfassenden Erklärung.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bad Krozingen, den
Bürgermeister, Volker Kieber