

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"NACHTWAID II, NEUAUFSTELLUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.07.2010

1 Lage, Zielsetzungen, Verfahren

1.1 Lage

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 12,64 ha. Er liegt im Süd-Westen von Bötzingen am Kaiserstuhl südlich der Wasenweiler Straße (L 114), zwischen der Schwimmbadstraße im Westen, der Markgrafenstraße im Osten und der Waldstraße im Süden.

1.2 Zielsetzungen

Der Bebauungsplan „Nachtwaid II, Neuaufstellung“ dient dem Ziel, das so gut wie vollständig bebaute Gebiet durch eine Überplanung einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Der bestehende Bebauungsplan „Nachtwaid II“ entspricht auf Grund seiner teilweise zu engen oder aber überholten Festsetzungen nicht mehr den heutigen Planungsanforderungen.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baufenster) sollen im Wesentlichen beibehalten werden, da das Gebiet bereits einen hohen Verdichtungsgrad aufweist (teilweise Geschosswohnungsbau mit bis zu 3 bis 10-geschossigen Gebäuden). Die Vorschriften zum Dachausbau werden gelockert, sodass hier eine bessere Ausnutzung erfolgen kann und das Nutzungsspektrum soll durch Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ vergrößert werden.

Darüber hinaus soll das Planwerk insgesamt vereinfacht und aktualisiert und die Festsetzungen und Vorschriften insgesamt vereinheitlicht und reduziert werden.

Mit Erlangung der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes soll der alte Bebauungsplan „Nachtwaid II“ aufgehoben werden.

1.3 Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung handelt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von ca. 46.290 qm, was der Bandbreite des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB entspricht (20.000 qm bis weniger als 70.000 qm). Dies erforderte eine Einzelfall-Vorprüfung, die im Rahmen der 1. Offenlage durchgeführt wurde. Das Landratsamt, Fachbereich Naturschutz, hatte mit Schreiben vom 22.01.2010 vorab mitgeteilt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten seien. Ablehnende Stellungnahmen, die den Ausschluss des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zum Inhalt gehabt hätten, wurden von den entsprechenden Behörden nicht geäußert.

Da es sich um ein überplantes Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan handelt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Erhebliche Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Eine kurze Abhandlung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist der Tabelle in Ziff. 2 zu entnehmen (siehe nächste Seite).

Durch die weit gehende Beibehaltung der Grundflächenzahl wird keine wesentliche Änderung des Versiegelungsgrades herbeigeführt.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurde vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald angeregt, den südlichen Teil des Bebauungsplanes, angrenzend an das Gewerbegebiet nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen (vgl. Ziff. 4.1.1). Diese Fläche soll statt dessen nach § 34 (1) und (2) BauGB beurteilt werden. Wegen dieser inhaltlichen Änderung wurde der Bebauungsplan ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

Planungsrechtliche Qualifizierungsmerkmale:

Der Bebauungsplan enthält im Bereich nordwestlich der Lessing- und Lortzingstraße alle Merkmale nach § 30 (1) BauGB und stellt somit einen „qualifizierten“ Bebauungsplan dar.

Im Bereich südöstlich der Lessing- und Lortzingstraße bis zur Waldstraße (Nutzungsbereiche Nr. 1, 4, 6, 8, 11, 12 und 13) ist keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass die Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB nicht gegeben sind; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier zusätzlich nach § 34 Abs. 1-2 BauGB.

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt, mit Ausnahme einer kleineren Fläche öffentlichen Grünfläche an der Markgrafenstraße, die in den Bebauungsplan übernommen wird.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss:	22.09.2009
Vorprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), 1. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):	08.02. - 09.03.2010
2. öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	03.05. – 04.06.2010
Satzungsbeschluss	06.07.2010

2. Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, öffentliche Grünfläche
Nutzung:	vollständig bebautes Gebiet, Nutzgärten, öffentliche Grünfläche, Verkehrsflächen
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben, da das Gebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen liegt

SCHUTZGUT:

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Mensch	Immissionen: allgemeiner Straßenverkehrslärm, Betriebslärm. Bauvorhaben sind im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes zusätzlich nach § 34 Abs. 1-2 BauGB zu beurteilen. Dadurch wird der Schutzanspruch gewahrt. Wohnqualität: die öffentliche Grünfläche bleibt erhalten. Zusätzlich werden private Grundstücksflächen zu nicht überbaubaren privaten Grünflächen umgewidmet. Keine Auswirkungen durch die (weitere) bauliche Ausnutzung der Grundstücke.
Tiere und Pflanzen	Zu vernachlässigende Auswirkungen. Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.
Boden	Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen. Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Keine Verluste durch Bebauung im Zuge der Nachverdichtung Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen. Filter und Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.
Wasser	Grundwasser: keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme. Oberflächengewässer: keines betroffen.
Klima und Luft	Zu vernachlässigende bzw. keine Auswirkungen.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, da die Siedlungsfläche nicht ausgedehnt wird. Das Gebiet ist von drei Seiten durch Bebauung umgeben. Im Norden grenzt gemäß FNP-Darstellung eine potenzielle Siedlungsfläche an.
Kultur- und Sachgüter:	Keine betroffen, bzw. Sicherung von Sachgütern, ggf. Wertsteigerung auf Grund erweiterter Nutzungsmöglichkeiten.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Erschließung**3.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließungskonzeption des Baugebietes wird nicht verändert. Eine Differenzierung der Verkehrsflächen in Fahrverkehrsflächen, Gehwege usw. ist wegen des erfolgten Ausbaues nicht erforderlich. Gleichzeitig soll eine mögliche spätere Straßengestaltung (insbesondere der Mozartstraße) nicht durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden. Von der Erschließungsplanung des alten Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauung teilweise abgewichen (Schubertstraße). Der neue Bebauungsplan übernimmt nun die tatsächlich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist durch bestehende Versorgungsleitungen gesichert. Die im Baugebiet vorhandenen 2 Baulücken (Schiller- und Nachtwaidstraße) können an die bestehenden Netze angeschlossen werden, so dass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes (Regenwasser und Abwasser) erfolgt durch die bestehende Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Von einer Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers wird abgesehen, da es sich um ein vollständig bebauteres Gebiet handelt.

4 Begründung der Bauvorschriften**4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit Schreiben vom 15.03.2010 hatte das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Rahmen der 1. Offenlage des Bebauungsplanes „Nachtwaid II, Neuaufstellung“ eine Besprechung zum weiteren Vorgehen im Hinblick auf den unmittelbar an das WA angrenzenden Betrieb (Fa. Peguform) und die daraus möglicherweise resultierenden Emissionsprobleme und Nutzungskonflikte für erforderlich gehalten. Das Ergebnis dieser Besprechung sollte in die Abwägung als Ergänzung zur schriftlichen Stellungnahme einbezogen werden (vgl. Protokoll vom 01.04.2010, Planungsbüro Ruppel) und wurde planerisch, wie nachfolgend erläutert, umgesetzt.

Im Baugebiet „Nachtwaid II“ wurde in den letzten Jahren und Jahrzehnten der an das Gewerbegebiet grenzende Bereich weiter bebaut bzw. verdichtet. Die südlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Fa. Peguform hat sich erst nach Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachtwaid II“ im Jahr 1971 bis an die Grenze zum Bebauungsplan hin entwickelt.

In der städtebaulichen Planung wird aus Immissionsschutzgründen im Regelfall zwischen einem Gewerbegebiet/Industriegebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet/Reinen Wohngebiet eine Pufferzone als Mischgebiet vorgesehen. Dieser Grundsatz wurde bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes

nicht verfolgt, so dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachtwaid II, Neuaufstellung“ nun von der faktisch gegebenen gewachsenen Struktur, d.h. von der vorhandenden Gemengelage, auszugehen ist.

Ein nachträglicher Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden- oder Wällen für die Vermeidung von Nutzungskonflikten, die aus der Gemengelage resultieren, scheidet aufgrund fehlender Möglichkeiten aus. Passiver Lärmschutz ist nachträglich und insbesondere bei Gewerbelärm ebenfalls in der Regel nicht möglich.

Die Gemeinde verfolgt im Bereich zwischen Waldstraße und Lessigstraße/Lortzingstraße folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

- keine weitere Verdichtung
- Schutz der privaten Grünflächen
- Gewährleistung des Bestandsschutzes sowohl im Bebauungsplangebiet als auch im angrenzenden Gewerbe/Industriegebiet.

Angeht die Problematik des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen und im Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet für den an die Fa. Peguform angrenzenden Bereich die Anwendung des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB als die am besten erscheinende Lösungsmöglichkeit angesehen. Daher wird im südlichen Bereich des Bebauungsplanes auf der Fläche zwischen der Waldstraße und der Lessingstraße/Lortzingstraße auf eine Baugebietsausweisung verzichtet (Nutzungsbereiche Nr. 1, 4, 6, 8, 11, 12 und 13). Der Bebauungsplan erhält somit für diesen Bereich den Charakter eines einfachen Bebauungsplanes, der nicht alle Festsetzungen nach § 30 BauGB enthält, so dass zusätzlich zum Bebauungsplan § 34 Abs. 1 und 2 BauGB anzuwenden ist. Daraus resultiert, dass dann der Beurteilungsrahmen bei Bauvorhaben über die Bebauungsplangebietsgrenze entsprechend hinaus zu erweitern ist.

Gleichzeitig werden o.g. städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, was z.B. bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich nicht möglich wäre.

Das Landratsamt erklärte, dass ein Emmissionsschutzgutachten hinsichtlich des für das Baugebiet relevanten Betriebslärms nicht erforderlich ist, sofern sich der Bereich, der auch nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, auf die Fläche zwischen der Waldstraße und der Lessing- bzw. Lortzingstraße erstreckt (betroffene Bereiche der Nutzungsschablonen 1, 4, 6, 8, 11, 12 und 13).

Im Bereich nördlich der Lessing- bzw. Lortzingstraße wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes das **"Allgemeine Wohngebiet"** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht sowohl der vorhandenen Struktur als auch den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Das im alten Bebauungsplänen teilweise festgesetzte "Reine Wohngebiet" ist überholt, da die gegenwärtige Nutzung vielmehr einem "Allgemeinen Wohngebiet" entspricht. Es ist beabsichtigt, dass wohngebietsverträgliche Nutzungen, die beispielsweise die Versorgungssituation der Bewohner noch verbessern können, allgemein zulässig werden. Hierzu gehören insbesondere Läden zur Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten, aber auch andere nicht störende Nutzungen können dazu beitragen, das Wohngebiet attraktiver zu gestalten, beispielsweise Arztpraxen, Ateliers, Cafés, Kunsthandwerk, Dienstleistungen, kleinere Büros, nicht störende Handwerksbetriebe usw. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei allen zulässigen Nutzungen grundsätzlich auf ihre Gebietsverträglichkeit zu achten ist und dass es sich nur um eine "Angebotsplanung" handelt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der privaten Grünflächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

4.1.2 Bauweise

Durch die Festsetzung der verschiedenen Bauweisen soll die bestehende Baustruktur beibehalten werden. Im überwiegenden Teil des Baugebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich in der Südostecke wurden Gebäude ohne Grenzabstand errichtet, so dass hier die geschlossene Bauweise bzw. die abweichende Bauweise festgesetzt wurde.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, erlaubt - auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die GRZ und GFZ wurden weit gehend aus dem alten Bebauungsplan übernommen oder aber an den Bestand angeglichen. Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 11 wurde die maximale GFZ festgesetzt.

Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurden die zwingend festgesetzten Zahlen aufgehoben und durch Höchstgrenzen ersetzt, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu vergrößern und längerfristig eine Auflockerung der Gebäudekörper zu ermöglichen. Ansonsten wurden die Geschosshöhen übernommen oder aber dem Bestand entsprechend festgesetzt.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. In Bereichen des Geschosswohnungsbaues soll keine wesentliche Verdichtung mehr stattfinden, weshalb hier die Baugrenzen relativ eng gefasst wurden. In den Bereichen mit bis zu zweigeschossiger Bebauung wurden die Baufenster teilweise etwas erweitert um für Anbauten ausreichend Spielraum zu gewähren, soweit es die Grundstückszuschnitte zulassen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde im Gegensatz zum alten Bebauungsplan insgesamt verzichtet, da dies städtebaulich nicht mehr begründbar wäre.

4.1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze werden nicht zwingend vorgeschrieben, da hierfür kein Regelungsbedarf mehr gesehen wird. Garagen können allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster) errichtet werden. Dafür wurden in bestimmten Bereichen des Geschosswohnungsbaus größere zusammenhängende private Grünflächen festgesetzt, auf denen bauliche Anlagen, also auch Parkplätze, nicht zulässig sind

4.1.4.3 Sichtflächen

Die Regelung dient der Verkehrssicherheit im Straßeneinmündungsbereichen. (Siehe auch Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften).

4.1.5 Grünflächen

4.1.5.1 Private Grünflächen

Im Bereich des Geschosswohnungsbaues sollen wichtige Teile der Grünflächen erhalten bleiben. Daher werden Mindestflächen ausgewiesen, die zu begrünen sind und auf denen keine baulichen Anlagen, also auch keine Stellplätze zulässig sind.

4.1.5.2 Öffentliche Grünflächen

An der Markgrafenstraße soll die schon bestehende öffentliche Grünanlage erhalten bleiben. Lediglich Nebenanlagen sind zulässig.

Da einer Neugestaltung der Platzanlage auf der Mozartstraße durch den Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden soll, werden hier keine öffentlichen (Verkehrs-)Grünflächen ausgewiesen. Dies soll einer möglichen späteren Detailplanung vorbehalten bleiben.

4.1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft

4.1.6.1 Ausschluss von Metaldächern

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserkreislaufes vor Verunreinigung mit Schwermetallen, wie sie durch Metaldächer und metallische Dachmaterialien verursacht werden können.

4.1.6.2/3 Minimierung der Flächenversiegelung, private Freiflächen

Die vorgesehenen Regelungen dienen ebenfalls dem Schutz des Bodens und dem Wasserkreislauf. Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

4.1.6.4 Erdmassenausgleich

Die Vorschrift dient dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

4.1.7 Zufahrtsverbot

Grundstückszufahrten von der L 114 sind nicht gestattet. Die Grundstücke sind von Süden bzw. von der Schwimmbadstraße aus erschlossen.

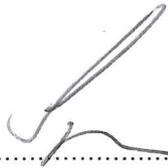
4.1.8 Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5 Kosten

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind gegenwärtig nicht geplant. Daher entstehen der Gemeinde hierdurch keine Kosten.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 06.07.2010


.....

(Schneckenburger, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Bötzingen am Kaiserstuhl, den

14. JUL. 2010


.....

(Schneckenburger, Bürgermeister)