

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM WALDFRIEDHOF" DER GEMEINDE GUNDELFINGEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Notwendigkeit und Anlass der Planaufstellung

Seit langem wurden in der Gemeinde keine größeren Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Entwicklung beschränkte sich auf Baulücken und Nachverdichtung im Bestand. Die Ausweisung eines größeren im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaugebietes steht an, eine Wohnraumversorgung der Bevölkerung kann hier jedoch nur mittelfristig erwartet werden. Andererseits sind die der Gemeinde verfügbaren Reserveflächen aufgebraucht. Es herrscht daher in Gundelfingen eine sehr starke Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum, der durch Bauträger und Investoren nicht gedeckt wird.

Zur Überbrückung der angespannten Situation hat die Gemeinde die in ihrem Besitz befindlichen Grundstücke auf Eignung für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums geprüft. Dazu hat sie mit mehreren potenziellen Bauträgern und Baugenossenschaften Gespräche zum Bau von preisgünstigen Mietwohnungen auf einem gemeindeeigenem Grundstück beim Waldfriedhof geführt. Die Gesprächsergebnisse bildeten den Anlass die Planung einzuleiten, da hieraus schnell klar wurde, dass der bisher dort gültige Bebauungsplan geändert bzw. dort vollständig neu bearbeitet werden muss, um die Zielvorstellungen der Gemeinde umsetzen zu können.

2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a) Die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen.
- b) Die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung.
- c) Die Gewährleistung einer ausreichenden Wohnqualität für Wohnnutzung.
- d) Der Erhalt eines dem Friedhof zugeordneten Parkplatzstandortes.

Die Zielumsetzung erfolgt durch Neuordnung der beiden westlich vom Waldfriedhof gelegenen gemeindeeigenen Grundstücke, ergänzt durch eine Teilveräußerung an eine Wohnprojekt-Initiative im Mietshäuser Syndikat und einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag mit dem Käufer.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordostrand des Siedlungsbereiches von Gundelfingen, westlich vom Waldfriedhof. Es wird begrenzt von der Straße „Am Waldfriedhof“ im Osten und der aufgelassenen Wegeparzelle Flurstück Nr. 2111 im Westen. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Steinmetzbetrieb auf Flurstück Nr. 2120/2 an. Im Süden reicht es bis an die Trafostation im

Einmündungsbereich der Straße „Am Waldfriedhof“ in die „Waldstraße“ heran.

Der gesamte Planbereich steht im Eigentum der Gemeinde. Der nördliche Bereich (Flurstück Nr. 2120/1) wird als Wiese genutzt. Auf dem südlichen Flurstück Nr. 2119/2 ist ein Parkplatz angelegt, der in eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünanlage eingebettet ist. Das Plangebiet ist relativ eben, es fällt von Süd nach Nord leicht ab.

Jenseits der Straße „Am Waldfriedhof“ liegt südöstlich des Plangebietes der Waldfriedhof, nordöstlich liegen Ackerflächen. An den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Steinmetzbetrieb schließen sich Richtung Norden ebenfalls Ackerflächen an. Südlich und westlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung.

4 Übergeordnete Planungen / Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als unbebaut (weiße Fläche) dargestellt.

Raumordnerische Restriktionen, die im Einzelnen aus der Raumnutzungskarte hervorgehen, liegen am Standort nicht vor.

Entgegenstehende Fachplanungen (Naturschutz, Gewässerschutz, Hochwasser etc.) sind nicht bekannt.

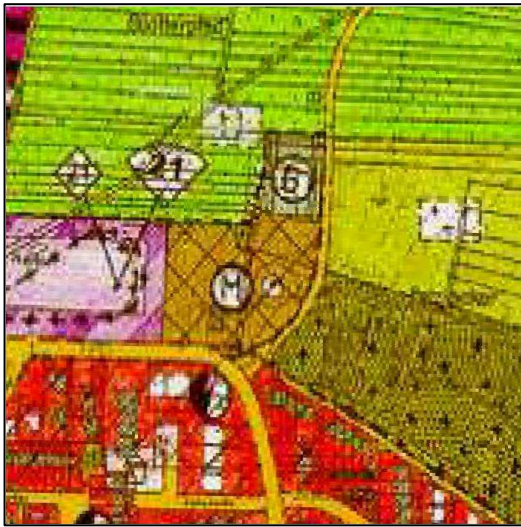
5 Einfügung in die Bauleitplanung

Der Planbereich ist teilweise bebaut (ringförmige Stellplatzanlage) und an dreieinhalb Seiten von Bebauung umschlossen. Es handelt sich um eine Innenbereichslage. Die Planung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

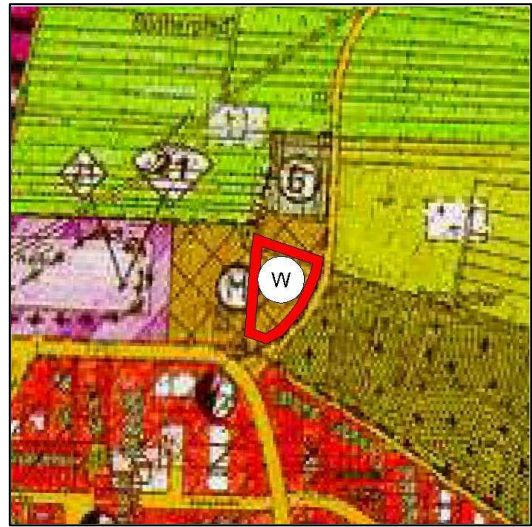
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Zur Umsetzung der eingangs dieser Begründung (Ziffer 1 und 2) dargelegten städtebaulichen Ziele ist abweichend vom Flächennutzungsplan im südlichen wie im mittleren Planbereich die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich. Da sich im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches umfangreiche Wohnbauflächen anschließen (Bebauungsplan „Glatterpfad“) fügt sich die damit verbundene Umstufung in die bisherigen städtebaulichen Zuordnungen ein. Die gebotene Gliederung zum bestehenden Gewerbegebiet wird durch das verbleibende Mischgebiet hergestellt, mögliche Konflikte werden durch ergänzende Festsetzungen ausgeräumt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

Planauszug FNP Bestand



Planauszug FNP neu



Für den gesamten Geltungsbereich des hier neu aufgestellten Bebauungsplanes besteht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Gärtnerei Walter“ ein über das jetzige Plangebiet weit ausgreifender rechtswirksamer Bebauungsplan, der im Rahmen dieses Planes überlagert wird. Bislang ist für den vorliegenden Planbereich dort ein Mischgebiet vorgesehen das in eine öffentliche Grünfläche eingebettet ist und eine weitere Mischgebietsfläche im Norden.

Bebauungsplanauszug
„Gärtnerei Walter“



neuer Bebauungsplan



6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Sinne von §30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Weiterhin wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan überlagert einen ca. 0,37 ha

großen Teilbereich des bisherigen ca. 2,6 ha großen Bebauungsplanes „Gärtnerei Walter“. Es handelt sich um bestehende Innenbereichsfläche. Es liegt Bebaubarkeit nach §30 BauGB vor, Teilflächen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes sind baulich genutzt.

Die Planung dient im Sinne von §13a (2) 3. BauGB dazu, einen Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung zu tragen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,45 im Allgemeines Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet (zusammen ca. 1.690 m²) wird in der Planung deutlich weniger als die in §13a (1) 1. BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang nach §13a BauGB aufgestellt bzw. geändert werden oder wurden oder derzeit noch heranstehen, liegen nicht vor.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) 7. Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf:

- die Durchführung einer Umweltprüfung,
- die Erstellung eines Umweltberichtes,
- eine Zusammenfassende Erklärung und
- eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

7 Nutzung und Gestaltung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzungen werden dabei so angeordnet, dass sich zu dem nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet eine hinsichtlich der Störungsempfindlichkeit gestaffelte Abfolge ergibt. Ergänzend ist der in dem bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzte Rad- und Fußweg entlang der Straße „Am Waldfriedhof“ in die Planung übernommen.

Entsprechend dem Ziel hier möglichst umfänglich preisgünstigen Wohnraum zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung bereit stellen zu können, ist die Gestaltung hinsichtlich der möglichen Baukörperabmessungen an der Bebauung des sich im Süden anschließenden Geschosswohnungsbaus entlang der „Waldstraße“ und nicht an der westlich gelegenen Einfamilien- und Reihenhausbebauung orientiert. Damit soll gleichzeitig die Einmündungssituation „Am Waldfriedhof“ zur „Waldstraße“ betont und die im Norden gelegene dichtere gewerbliche Bebauung mit eingebunden werden.

Die im Planbereich bestehende Stellplatzanlage wird auf die verbleibende nördliche Mischgebietsfläche verlagert. Der derzeitige Standort dient als „Überlauf“ für den Parkierungsbedarf des Waldfriedhofs bei Beerdigungen. Baulasten bestehen dazu nicht, ebenso dient der Standort keinem Stellplatznachweis, die Verlagerung der Stellplätze folgt dem tatsächlichen Bedarf.

8 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Am Waldfriedhof“, diese wird ergänzt durch einen geplanten 3,0 m breiten Geh- und Radweg. Die für den Geh- und Radweg benötigte Fläche ist im Planbereich aus den beiden im Geltungsbereich betroffenen gemeindeeigenen Flurstücke 2119/2 und 2120/1 als Verkehrsfläche abgetrennt. Der anschließende Straßenbestand ist nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier keine Veränderung erfolgt.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die bestehenden Kanäle und Leitungen hergestellt. Ein Teil der das Plangebiet wie den nördlich gelegenen Steinmetzbetrieb erschließender Kanäle und Leitungen verläuft auch in dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 2111 (früherer, jetzt aufgelassener Wirtschaftsweg).

10 Begrünung

Angeichts der gegenüberliegenden parkartigen Friedhofsfläche beschränkt sich die Planung auf Anforderungen zur Mindestausstattung der Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern. Diese Pflanzgebote sind räumlich nicht fixiert, um die spätere Objektplanung in ihrer Anordnung nicht zu behindern. Wichtige bestehende straßenbegleitende Bäume sind als Pflanzbindung aufgenommen, soweit diese am Rand der Wohngebietsfläche liegen und nicht in Konflikt mit dem hier angestrebten Mietwohnungsbau treten.

11 Lärmschutz

Die Auswirkungen der auf den Planbereich einwirkenden Lärmquellen – diese sind insbesondere der nördlich gelegene Steinmetzbetrieb und die westlich parallel in etwa 210 m Abstand verlaufende Rheintalbahn – wurden umfänglich gutachterlich untersucht und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes:

Dem Betriebslärm wird durch aktive wie passive Maßnahmen Rechnung getragen. Dies zum Einen durch Bau eines relativ kurzen aber hohen Schallschirms der bewirkt, dass im Allgemeinen Wohngebiet an den nächstgelegenen Fassaden die Anforderungen der TA-Lärm wie die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten werden. Im Mischgebiet sind zur Einhaltung vorgenannter (dort etwas höherer) Werte zusätzliche Festsetzungen getroffen, die auf nicht offenbare Fenster für Aufenthaltsräume an der dem Betrieb

zugewandten Fassade und damit letztlich auf einen angepasste Grundrisslösung zielen (Aufenthaltsräume nach Süden orientieren). Letzteres ist aber nur dann von Belang, wenn z.B. durch Überbauung der hier vorgesehenen Stellplatzanlage überhaupt Aufenthaltsräume (z.B. auch Büroräume) geschaffen werden.

Dem Verkehrslärm aus dem Schienenverkehr kann nur durch passive Maßnahmen im Bebauungsplan bzw. in der Objektplanung begegnet werden. Ein Schallschirm an der Bahn müsste weit über das Plangebiet hinausgehen (800 m nach Norden, 300 m nach Süden) und die bereits jetzt rund 5 m über Gelände liegende Schienenoberkante um weitere 6,5 m übersteigen. Eine solche Maßnahme wäre weder vom Orts- oder Landschaftsbild städtebaulich vertretbar, noch stünde sie in angemessenem wirtschaftlichen Verhältnis zu hier möglichen passiven Maßnahmen am schützenswerten Objekt selbst. Auch ist es nicht realistisch von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen, da hier eigentumsrechtliche und betriebstechnische Belange der Bahn massiv berührt sind. Damit würde die erforderliche baldige Umsetzung der Baumaßnahme zur Entspannung des Wohnungsmarktes entfallen.

Dementsprechend sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm am Objekt selbst festgesetzt. Diese betreffen die Ausbildung der Fassade (Wand und Fenster / Türen), die schallgedämmte Belüftung von Aufenthaltsräumen unterschieden nach Nutzung als Schlafraum oder ohne Schlafen und die Orientierung oder Abschirmung von Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien oder Terrassen.

Einzelheiten sind dem beigefügten schalltechnischen „Gutachten Nr. 6253/1338 vom 19.06.2020“ des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans und den ergänzenden Schreiben des Gutachters vom 15.10.2020 und 22.10.2020 zu entnehmen. Im Ergebnis ist mit den vom Gutachter vorgeschlagenen und den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Betriebs- und Verkehrslärm gewährleistet.

12 Klimaschutz

Das Kleinklima des Planbereichs und seines Umfelds wird maßgeblich bestimmt vom angrenzenden Waldfriedhof und den anschließenden Waldflächen. Die hier zulässige Bebauung richtet sich nach dem Maßstab des südlich angrenzenden Geschoßwohnungsbaus wie der nördlich angrenzenden Betriebsfläche. Die Anordnung von Wohnungen in Form von Geschoßwohnungsbaus ist grundsätzlich klimaschonender als in Form von Einfamilienhäusern, sofern die gleiche Wohnungsanzahl erzielt werden soll. Mit der hier zusätzlich ermöglichten Bebauung, ist wie mit grundsätzlich jedem Gebäude eine zusätzliche Wärmebelastung verbunden. Dieser wird hier in besonderem Maße entgegengewirkt durch die festgesetzte Begrünung für Flachdächer und die hauptsächliche Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Darüber hinaus soll das geplante Wohngebäude im Passivhausstandard errichtet werden, was sich auch hinsichtlich der Festsetzungen zur schallgedämmten Lüftung von Aufenthaltsräumen anbietet. Eine ausdrückliche Festsetzung zum Passivhausstandard wird im Hinblick auf die Bereitstellung preiswerten Wohnraums nicht getroffen.

Andere klimabezogene Regelungen wie z.B. Auflagen zur Nutzung

regenerativer Energien oder zur verbesserten Wärmedämmung werden angesichts der hier bestehenden umfangreichen gesetzlichen Regelungen nicht getroffen.

13 Ermittlung und Würdigung der Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 (6) 7. BauGB

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass zusätzliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Sinne mit der Planung nicht verbunden sind (§13a (2) 4. i.V. mit §1a (3) Satz 6 BauGB). Vogelschutz- oder FFH Gebiete sind nicht betroffen.

Inhaltlich liegt mit dem neuen Bebauungsplan eine Änderung des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gärtnerei Walter“ aus dem Jahre 2000 vor, die nur die Flurstücke Nr. 2119/2 (weit überwiegender Teil) und 2120/1 betrifft. Dabei ist der bisherige Bebauungsplan im Südteil des vorliegenden Plangebietes bis auf die Anlage eines Fuß- und Radweges vollzogen (Mischgebiet mit umgebender öffentlicher Grünfläche, im Norden des Plangebietes (Mischgebiet) bisher nicht.

Nach Maßgabe des ursprünglichen Bebauungsplanes war mit der damaligen Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da die Vornutzung durch die namensgebende Gärtnerei Walter von weit umfangreicheren baulichen Anlagen gekennzeichnet war als dies der Bebauungsplan vorsah. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Bepflanzungen stellten insoweit keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich dar.

Zum jetzigen Plangebiet wurde durch das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH – FrInaT ein Fachgutachten Artenschutz vom 23.10.2019 erstellt, fälschlich titulierte als „B-Plan -Erweiterung Gärtnerei Walter“, da es sich vorliegend ausschließlich um die Änderung bzw. Überlagerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gärtnerei Walter“ handelt. Die daraus zu treffenden Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen bzw. werden auf externer Fläche umgesetzt. Näheres ist dem beigefügten Gutachten selbst zu entnehmen.

Mit der Planung ergeben sich Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Die dazu im folgenden vorgenommene Schutzgüterbetrachtung beschränkt sich auf die Auswirkungen der Umplanung im Unterschied zum Artenschutzgutachten, das vom vorgefundenen Bestand auszugehen hat.

Schutzgut Tier und Pflanzen

Der Eingriff in die Tierwelt ist gering, siehe auch Artenschutzgutachten. Im Unterschied zum Artenschutzgutachten ist hier die bauliche Inanspruchnahme der noch unbebauten aber jederzeit bebaubaren Wiese nicht zu betrachten.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist ebenfalls gering. Von den Änderungen in der baulichen Nutzbarkeit sind keine schützenswerten Biotope betroffen, auch hier bleibt die Wertung der noch unbebauten Wiese außen vor. Der Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand ist temporär hoch, mittel- und langfristig wird er jedoch durch die getroffenen Pflanzaufgaben und die Gartengestaltung

der Wohnbebauung kompensiert.

Schutzgut Fläche

Die Umplanung stellt dringend benötigte Wohnbaufläche zur Verfügung und bietet im Vergleich zur ursprünglichen Planung mehr nutzbare Baufläche in dem sie zusätzliche überbaubare Fläche ausweist auch wenn das zulässige Maß der Nutzung (GRZ) sogar sinkt. Die Umplanung erspart damit grundsätzlich die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Schutzgut Boden

Der Eingriff ist hier eher gering, da die hier maßgebende Versiegelung von Böden nur gering zunimmt.

Schutzgut Wasser

Betroffen ist hier nur die Grundwasseranreicherung. Es gelten die Ausführungen zum Boden sinngemäß. Die im vorliegenden Bebauungsplan neu getroffene Festsetzung zu Dacheindeckungen aus Metall schützen das Grundwasser zusätzlich.

Schutzgut Luft

Nennenswerte Auswirkungen auf die Luft sind aus der geänderten Planung nicht erkennbar.

Schutzgut Klima

Die zulässigen Gebäudeabmessungen entsprechen der bisherigen Planung (offene Bauweise max. 50 m Baukörperlänge, max. 1 m Mehrhöhe). Durch die Verschiebung der bisherigen Stellplatzanlage auf den nördlichen Planbereich wird im Süden ein größeres Gebäude als bisher möglich. Nennenswerte klimatische Auswirkungen sind daraus aber nicht erkennbar. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Ziffer 12 Klimaschutz.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der vorgenannten Schutzgüter

Da sich die neue Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter nicht nennenswert von der bisherigen Planung unterscheidet sind keine Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Aus der veränderten Planung sind keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Zusätzliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt infolge der geänderten Planung sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus erfolgt wie im Artenschutzgutachten dargelegt eine Kompensation der zwar zulässigen, aber nicht vollzogenen Bebauung der Wiese am Nordrand des Plangebietes.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiet

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die Umplanung bringt zunächst keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit mit sich, allerdings wird hier eine größere Anzahl von Menschen wohnen können als dies die ursprüngliche Planung ermöglicht hat. Da das Plangebiet Belastungen aus Betriebs- und Verkehrslärm ausgesetzt ist wurde diesem Sachverhalt intensiv gutachterlich nachgegangen (siehe auch Ziffer 11 Lärmschutz). Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ergibt sich durch die Umstufung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet ein höherer Schallschutz. Weiterhin weisen die zugrundeliegenden technischen Normen für die jetzige Planung deutlich höhere Anforderungen an den Schallschutz auf. Insgesamt ergibt sich aus der geänderten Planung ein wesentlich verbessertes Schutzniveau für die dort wohnende Bevölkerung.

Auswirkungen auf Kulturgüter

Kulturgüter sind im Planbereich nicht bekannt.

14 Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. Von der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB wird abgesehen. Diese werden ersetzt durch die vorstehende Ziffer 13, Ermittlung und Würdigung der Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 (6) 7. BauGB.

15 Planungsrechtliche Festsetzungen

15.1 Art der Nutzung

15.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Ausschluss von bestimmten Ausnahmen, nämlich Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll verkehrsintensive wie flächenintensive Nutzungen vermeiden. Dies dient sowohl dem Plangebiet selbst wie dem bestehenden Wohngebiet „Glatterpfad“ und dem verbleibenden Bebauungsplanbereich „Gärtnerei Walter“. Darüber hinaus wird damit gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil an Wohnbaufläche geschaffen wird.

15.1.2 Mischgebiet

Die Mischgebietsfläche ist grundsätzlich als Ersatzstandort für die jetzt südlich gelegene Stellplatzanlage vorgesehen. Eine Mischgebietsnutzung (z.B. im Rahmen einer Überbauung oder anderweitigen Unterbringung der Stellplatzanlage) soll jedoch möglich bleiben, dabei sind flächenintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe) oder störende Nutzungen (Tankstellen und alle Arten von Vergnügungsstätten) analog der zum Allgemeinen Wohngebiet dargelegten Gründe ausgeschlossen.

Weiterhin ist zum Mischgebiet festzustellen, dass dieses im Zusammenhang, mit dem im alten Plan unverändert verbleibenden Mischgebiet zu sehen ist. Die im vorliegenden Planbereich gelegene Mischgebietsfläche ist nunmehr der einzige Teil aller Mischgebietsflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes, der noch unbebaut ist. Soweit in den bebauten Mischgebietsflächen keine Änderung eintritt, ist bei der unbebauten Fläche davon auszugehen, dass dort keine Wohnnutzung, sondern nur gewerbliche Nutzung zulässig ist.

15.2 **Maß der Nutzung**

Die Grund- und Geschossflächenzahl im Mischgebiet entspricht den bisherigen Festsetzungen. Damit werden die Obergrenzen des §17 BauNVO erreicht, was einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl gegenüber der dortigen für das Mischgebiet geltenden Festsetzung von 0,6 auf 0,45 abgesenkt.

Die neue Ausweisung liegt leicht (12,5 %) über der in §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete benannten Obergrenze. Die Überschreitung beeinträchtigt weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, noch hat sie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, da sie nur zahlenmäßiger, aber nicht inhaltlicher Natur ist. Dies begründet sich wie folgt:

Den ursprünglichen Grundstücken werden durch die Ausweisung einer Rad- und Fußwegefläche ca. 200 m² Grundstücksfläche entzogen. Dem steht eine ebenso große im Ursprungsplan angrenzend ausgewiesene und unverändert bleibende öffentliche Grünfläche auf der benachbarten Parzelle Flurstück Nr. 2111 (ehemaliger Wirtschaftsweg) gegenüber. Diese gemeindeeigene Fläche kann aber nicht veräußert werden, da hierüber öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen. Ebenfalls unveräußerbar ist die südlich angrenzende im bestehenden Plan ausgewiesene ca. 125 m² große öffentliche Grünfläche, auf der eine kleine Trafostation steht. Mit dieser Grünfläche ist die Überschreitung der maßgeblichen Obergrenze mehr als kompensiert. Da die angrenzenden Grünflächen sowohl durch Bebauungsplanfestsetzungen wie vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen faktisch gesichert sind, wird anstelle von Baulasten aus Vereinfachungsgründen eine leichte Erhöhung der Grundflächenzahl vorgenommen.

15.3 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden auf die Gesamthöhe beschränkt

und gegenüber dem bisherigen Stand vereinfacht. Dabei ist maßgebend die möglichst umfängliche Schaffung von neuem (Miet-)Wohnraum und die verbesserte Möglichkeit die Mischgebietsfläche ergänzend zur Stellplatzanlage gewerblich zu nutzen. Die Gesamthöhe wird für das Mischgebiet aus dem Ursprungsplan übernommen und folgt dem anschließenden Gewerbebetrieb. Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der vorgenannten Zielstellung die maximale Gebäudegesamthöhe um 1 m höher festgesetzt.

15.4 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise bleibt gegenüber dem bisherigen Stand unverändert, sie entspricht der näheren Umgebung.

15.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die hierzu getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den, insbesondere aus der Unterbringung von Pkw- wie Fahrradabstellplätzen resultierenden, erhöhten Bedarf auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen solche Nutzungen unterzubringen.

15.6 Pflanzgebote

Die getroffenen Pflanzgebote stellen eine Mindestdurchgrünung des Planbereichs sicher und sorgen für eine Beschattung größerer Stellplatzflächen, was dazu beiträgt die entstehende Wärmebelastung zu mindern.

15.7 Pflanzbindung

Die im Bereich der Südspitze des Plangebietes bestehenden Bäume sind als straßenraumprägend aufgenommen. Sie entsprechen der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dieser ergänzt in seinem für die Grünfläche der Trafostation verbleibenden Teil die Baumreihe nach Süden zur Waldstraße hin.

15.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen der Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt (siehe auch Ziffer 13).

15.9 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Die zum Schutz vor Betriebslärm und Verkehrslärm (Schienenverkehr) getroffenen Festsetzungen folgen dem Gutachten Nr. 6253/1338 vom 19.06.2020 des Büros für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, sowie zwei Ergänzungsschreiben des Gutachters vom 15.10.2020 und 22.10.2020.

Abweichend vom Gutachten (dort Seite 31, 3. Absatz) werden für die Außenwohnbereiche von Wohnungen (Terrassen, Balkone, Loggien) für die Bemessung notwendiger Schutzmaßnahmen Außenlärmpegel von 64 dB(A) anstelle von 62 dB(A) zugrunde gelegt. Dies entspricht sowohl älteren Gutachten und

für andere Gebiete Gundelfingens bereits getroffene Festsetzungen wie parallel vorliegenden Gutachten und ist begründet in der für Gundelfingen hohen Vorbelastung des gesamten Siedlungsbereichs durch die den Ort längs durchschneidende Rheintalbahn. Diese Vorbelastung ist ortsüblich, die Bevölkerung ist darauf eingestellt, die Wahrnehmungsschwelle ist herabgesetzt. Da der Wert von 64 dB(A) dem zulässigen Wert für Mischgebiete entspricht und im Mischgebiet in bedeutsamen Umfang Wohnen allgemein zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass dieser Wert grundsätzlich toleriert werden kann und deutlich von einer Gesundheitsgefährdung entfernt ist.

16 Örtliche Bauvorschriften

16.1 Dächer

Die für das Allgemeine Wohngebiet ausschließlich zugelassenen Flachdächer, sollen dazu dienen zusätzliche Freibereiche auf dem Gebäude zu schaffen, Solaranlagen optimiert aufstellen zu können und in den darunterliegenden Geschossen möglichst ungeschmälert Wohnraum schaffen zu können, ohne dabei zusätzliche Gebäudehöhen zu erzeugen. Die Flachdächer entsprechen dabei der gegenüber der Einmündung „Am Waldfriedhof“ in die „Waldstraße“ gelegenen Wohnbebauung.

Die Regelungen zur Dachausbildung im Mischgebiet folgen bisher dort getroffenen Festsetzungen und entsprechen sowohl der westlich angrenzenden Bebauung wie dem nördlich gelegenen Gewerbebetrieb.

16.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur für das Mischgebiet geregelt. Die Vorschriften entsprechen dem Ursprungsplan und der benachbarten Bestandsbebauung.

16.3 Farbgebung

Zur Sicherung der optischen Qualität des Siedlungsbereichs und zur Einbindung des in Randlage des Siedlungskörpers gelegenen Plangebiets in die freie Landschaft, werden Regelungen zur Farbgebung getroffen. Diese sollen ein Mindestmaß an Harmonie der Gebäude im Planbereich hinsichtlich der Farbauswahl erzielen und grellfarbige sich optisch vordrängende „Ausreißer“ verhindern. Dies gilt sowohl für die Blickbeziehung im Gebietsinnern wie für den Blick aus der Landschaft auf das Plangebiet.

16.4 Werbeanlagen

Die Vorschrift dient der Herstellung eines gestalterisch ansprechenden Umfeldes und berücksichtigt die exponierte Lage am Ortseingang.

16.5 Mülltonnenabstellplätze

Die Vorschrift zielt darauf hier am Ortseingang eine durchgrünte optische Garzonenzone entlang der Zufahrtsstraße zu erhalten.

16.6 Niederspannungsfreileitungen

Die Vorschrift soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild des Planbereichs weiterhin sicher stellen und störende Freileitungen beim Blick aus der Landschaft auf die Ortsrandlage vermeiden.

16.7 Abstandsflächen

Für den im Grenzbereich zum Steinmetzbetrieb aus Schallschutzgründen erforderlichen und in seinen Abmessungen im Bebauungsplan näher bestimmten Schallschirm (Lärmschutzwand) ist die Anwendung von §5 (7) der Landesbauordnung ausgesetzt. Anstelle dieser Abstandsregel ist bestimmt, dass dieser Schallschirm analog untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen zulässig ist und keine eigene Abstandsfläche hat. Die Vorschrift ist notwendig um den Schallschirm möglichst nahe an die zu berücksichtigende betriebliche Lärmquelle (Arbeiten auf dem Vorplatz der Werkstatt) heranzurücken, um eine ausreichende Wirksamkeit für die geplante Bebauung südlich des Betriebes zu erzielen. Die Vorschrift ist so getroffen, dass eine betriebliche Erweiterung an der Südgrenze des Steinmetzbetriebes grundsätzlich möglich ist.

16.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Den Belangen des ruhenden und fließenden Verkehrs soll im Plangebiet wie im ursprünglichen Bebauungsplan und im übrigen Gemeindegebiet auch durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen Rechnung getragen werden. Es gelten dazu grundsätzlich die umfänglichen Ausführungen der Begründung zur „Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Gundelfingen – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ genehmigt am 08. Juli 1996. Das Plangebiet selbst ist dort als damaliger Außenbereich noch nicht erfasst, es entspricht aber dem unmittelbar benachbarten Bebauungsplan „Glatterpfad“, der im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung liegt und Teil des in der zugehörigen Karte als Block 6 bezeichneten Bereichs ist. Auf die Begründung wird verwiesen.

17 Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	0,24 ha	65 %
Mischgebiet	0,10 ha	27 %
Verkehrsfläche	0,03 ha	8 %
Geltungsbereich	0,37 ha	100,0 %

18 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Gundelfingen grob geschätzt in etwa folgende Kosten:

1. Parkplatz	140.000,00 €
2. Gehwegergänzung Waldstraße“	40.000,00 €
3. Lärmschutzwand	57.000,00 €
Gesamtkosten ohne Maßnahmen zum Artenschutz	237.000,00 €

Der flächenmäßig im Plan gesicherte Radweg steht im übergreifenden Zusammenhang. Weitere Trassenführung, Förderung, Finanzierung und Zeitpunkt der Realisierung sind noch offen, so dass hierzu keine Kostenansätze getroffen werden können.

Die anfallenden Kosten sind aus dem Grundstücksverkauf der Wohnbaufläche mehr als gedeckt.

19 Beabsichtigte Maßnahmen

Die Gemeinde Gundelfingen ist im Besitz des gesamten Planbereichs. Die Verlegung der Stellplatzanlage und der Bau des Gehwegs sowie der Lärmschutzwand erfolgt durch die Gemeinde. Das neu zu vermessende Wohnbaugrundstück wird an eine Mieterinitiative mit entsprechenden vertraglichen Regelungen, die die eingangs dieser Begründung genannten Ziele absichern verkauft. Soweit erkennbar ergibt sich daher für den Bebauungsplan ein gekürzter Maßnahmeumfang.

Der Bebauungsplan soll erforderlichenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung.

Freiburg, den 03. November 2020

Gundelfingen, den 03. November 2020

.....
Die Planer

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER · THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

.....
Bürgermeister Raphael Walz