7. Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses am 29.06.2017

Inhaltsverzeichnis

TOP 3 (öff): Bebauungsplan 'Sonnhalde Süd' mit örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 2-116 (Herdern) – beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
h i e r :
Aufstellungsbeschluss

- BESCHLUSS-VORLAGE: BA-17/029	1
- Anlage: 1. Lage des Plangebiets	6
- Anlage: 2. Abgrenzung des Plangebiets	7

DRUCKSACHE BA-17/029

B E S C H L U S S - V O R L A G E

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V/Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	21.06.2017

Betreff:

Bebauungsplan "Sonnhalde Süd" mit örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 2-116 (Herdern) – beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
h i e r :
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BA	29.06.2017	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):	nein
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:	nein
Finanzielle Auswirkungen:	nein

Beschlussantrag:

Der Bau- und Umlegungsausschuss beschließt gemäß Drucksache BA-17/029 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sonnhalde Süd" mit örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 2-116, im Stadtteil Herdern begrenzt

- **im Süden von der Hauptstraße und den Flst.Nrn. 2672/1 (Stadtstraße 68), 2672/11 (Jägerhäusleweg 1), 2672/3 (Jägerhäusleweg 3), 2672/4 (Jägerhäusleweg 5), 2672/5 (Jägerhäusleweg 7), 2680 (Fußweg), 5672/17 (Jägerhäusleweg 9), 5672/18 (Jägerhäusleweg 11) sowie 5672/19 (Jägerhäusleweg 13),**
- **im Westen von der Sandstraße,**
- **im Norden vom Neubergweg und den Flst.Nrn. 5713/18 (Neubergweg 21), 5713/29 (Neubergweg 23), 5713/27 (Neubergweg 25), 5713/22 (Neubergweg 27), 5713/23 (Neubergweg 29), 26851/1, 2691 (Hauptstraße 71, teilweise), 2690 (Hauptstraße 73, teilweise), 2687/1 (Hauptstraße 77, teilweise), sowie 2687 (Hauptstraße 79 teilweise),**

- **im Osten von den Flst.Nrn. 5672 (Hauptstraße 106), 5702/2 (Hauptstraße 89), 5702/12 (Hauptstraße 89b), 2692 (Hauptstraße 69, teilweise), 2685, 5713, sowie 5713/66 (Sonnhalde 23),**

  bestehend aus den Flst.Nrn. 5713/4, 5713/5, 5713/6, 5713/10, 5713/11, 5713/14, 5713/16, 5713/17, 2740/6, 2740/5, 2740/4, 2740/3, 2740, 2744, 2743, 2743/2, 2742, 2742/1, 2739/1, 2739/2, 2739, 2737, 2734/1, 2734, 2736, 2733, 2728, 2730, 2731, 2732, 5713/38, 5713/62, 5713/63, 5713/39, 2728/4, 2731/1, 2732/1, 5713/43, 5713/44, 5713/45, 5713/56, 2685/5, 2696, 2695, 2693, 2694, 2694/2, ;2698, 2702, 2701, 2703, 2704, 2700, 2705, 2699, 2685/3, 2707, 2726, 2721, 2725, 2723, 2724, 2713, 2714, 2712, 2711, 2710, 2709, 2708, 2708/5, 2708/6, 27081, 2715, 2707/1, 2685/4, 2720, 2719, 2718, 2717, 2716, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2681, 2683/1, 2684/3, 2684/4, 2683/3, 2686/4, 2686/25, 2685/26, 2689, 2688 und 2727/1 (Hebsackstraße) sowie den Teilflächen der Flst.Nrn. 2687, 2687/1, 2690, 2691, 2692, 2727/6, 5713/40 (Sonnhalde), 2680 (Fußweg) und 2463/7 (Hauptstraße),

Bezeichnung: **Bebauungsplan "Sonnhalde Süd", Plan-Nr. 2-116.**

Anlagen:
1. Lage des Plangebiets
2. Abgrenzung des Plangebiets

1. Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Herdern östlich des alten Herdermer Ortskernes und wird

- im Süden von der Hauptstraße und den Flst.Nrn. 2672/1 (Stadtstraße 68), 2672/11 (Jägerhäusleweg 1), 2672/3 (Jägerhäusleweg 3), 2672/4 (Jägerhäusleweg 5), 2672/5 (Jägerhäusleweg 7), 2680 (Fußweg), 5672/17 (Jägerhäusleweg 9), 5672/18 (Jägerhäusleweg 11), 5672/19 (Jägerhäusleweg 13),
- im Westen von der Sandstraße,
- im Norden vom Neubergweg und den Flst.Nrn. 5713/18 (Neubergweg 21), 5713/29 (Neubergweg 23), 5713/27 (Neubergweg 25), 5713/22 (Neubergweg 27), 5713/23 (Neubergweg 29), 26851/1, 2691 (Hauptstraße 71, teilweise), 2690 (Hauptstraße 73, teilweise), 2687/1 (Hauptstraße 77, teilweise), 2687 (Hauptstraße 79 teilweise) und
- im Osten von den Flst.Nrn. 5672 (Hauptstraße 106), 5702/2 (Hauptstraße 89), 5702/12 (Hauptstraße 89b), 2692 (Hauptstraße 69, teilweise), 2685, 5713 und 5713/66 (Sonnhalde 23)

begrenzt. Das Plangebiet umfasst zentrale Bereiche des alten Ortskernes an der Sand- und der Hauptstraße im Umfeld der St. Urbankirche und steigt nach Westen und Norden steil an. Die Lage des Plangebiets und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Straßengrundstücke sowie des Grundstückes Flst.Nr. 5713/14, Neubergweg 15, das sich im Eigentum der Stiftungsverwaltung Freiburg befindet, in Privateigentum.

2. Ausgangslage und bisheriges Verfahren

Anlass des vorliegenden Verfahrens ist ein für das Grundstück Sonnhalde 13 eingereichter Bauantrag für den Neubau zweier Wohngebäude. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen und mit zwei neuen Wohngebäuden mit derzeit vier Wohneinheiten bebaut werden. Geplant sind zwei großformatige, nach Westen hin gestaffelte Baukörper, die hangseitig viergeschossig in Erscheinung treten.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; die Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein alter Baufluchtenplan setzt eine Bauflucht zur Sonnhalde mit einer ca. 4 m breiten grünen Vorgartenzone fest.

Die nähere Umgebung zeichnet sich durch heterogene Einzelhäuser auf zum Teil sehr großen Gartengrundstücken aus. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend straßenseitig ein- bis zweigeschossig. Hangseitig sind die Gebäude der Umgebungsbebauung maximal zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen.

Unter Bezugnahme auf einige hinsichtlich ihrer Lage auf dem Grundstück bzw. ihrer Korngröße atypische Gebäude in der näheren Umgebung beabsichtigt die Bauherrschaft eine maximale Ausnutzung des Grundstückes. Diese widerspricht allerdings dem Charakter der Umgebungsbebauung und würde einen neuen Maßstab schaffen, auf den sich zukünftige Bauherren berufen könnten. Der Charakter der Sonnhalde als Wohngebiet mit großzügigen Gärten würde sich hierdurch deutlich negativ verändern.

Durch die höhere Ausnutzung des Grundstückes ergibt sich zudem eine für die Sonnhalde untypisch beengte Bebauung, die in der näheren Umgebung bisher kein Vorbild hat.

Des Weiteren ordnet sich das beantragte Bauvorhaben auch aufgrund der geplanten Dachform nicht in die Umgebung ein. Geplant sind zwei nach Westen gestaffelte Baukörper mit begrünten Flachdächern.

Das Plangebiet bedarf daher einer städtebaulichen Neuordnung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit örtlichen Bauvorschriften.

3. Städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzung

Im Plangebiet befinden sich Teilbereiche mit städtebaulich unterschiedlichen Bebauungstypologien. Während die Bebauung des Ortskernes entlang von Sand- und Hauptstraße durch eine kleinteilige, in Teilen geschlossene Bebauung gekennzeichnet ist, liegt die Straße Sonnhalde leicht erhöht über dem Herdermer Ortskern und ist geprägt durch eine villenartige Einzelhausbebauung auf großzügigen Gartengrundstücken. Beiden Bebauungsstrukturen ist gemeinsam, dass sie ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern aufweisen. Diese für den Stadtteil Herdern typischen Bebauungsstrukturen sollen langfristig erhalten bleiben.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Steuerung von Maßnahmen der Innenentwicklung zu Wohnzwecken,
- Schaffung von Wohnraum,
- Erhalt des Stadt- und Ortsbildes unter Beibehaltung der für den Stadtteil typischen städtebaulichen Charakteristika.

Aus städtebaulicher Sicht sollen im Plangebiet folgende städtebauliche Parameter über einen Bebauungsplan gesteuert werden:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Dachform und Dachausbau.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch straßenseitige Baulinien sowie gartenseitige Baugrenzen definiert werden. Aus städtebaulicher Sicht wird im Bereich der südlichen Sonnhalde hangseitig eine maximal dreigeschossige Bebauung und bergseitig eine maximal eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach ange-

strebt. Für den Bereich der südlichen Sonnhalde wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die kleinteilige Bebauung des alten Ortskernes entlang der Hauptstraße und Sandstraße soll erhalten bleiben und die hier typische geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Als Dachform sind im Plangebiet geneigte Dächer vorgesehen, im alten Ortskern zudem einheitliche Traufhöhen und Satteldächer. Dachaufbauten sollen auf max. 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt werden, Abstände von Dachaufbauten zu Traufe, First und Ortgang sollen verbindlich geregelt werden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Vorgesehen ist ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, aufgrund dessen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Dachform sowie die Möglichkeiten der Dachgestaltung festgesetzt werden sollen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht der geplanten Nutzung und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Umweltbelange

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie der erforderliche Untersuchungsbedarf werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ermittelt und weiter bearbeitet.

7. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

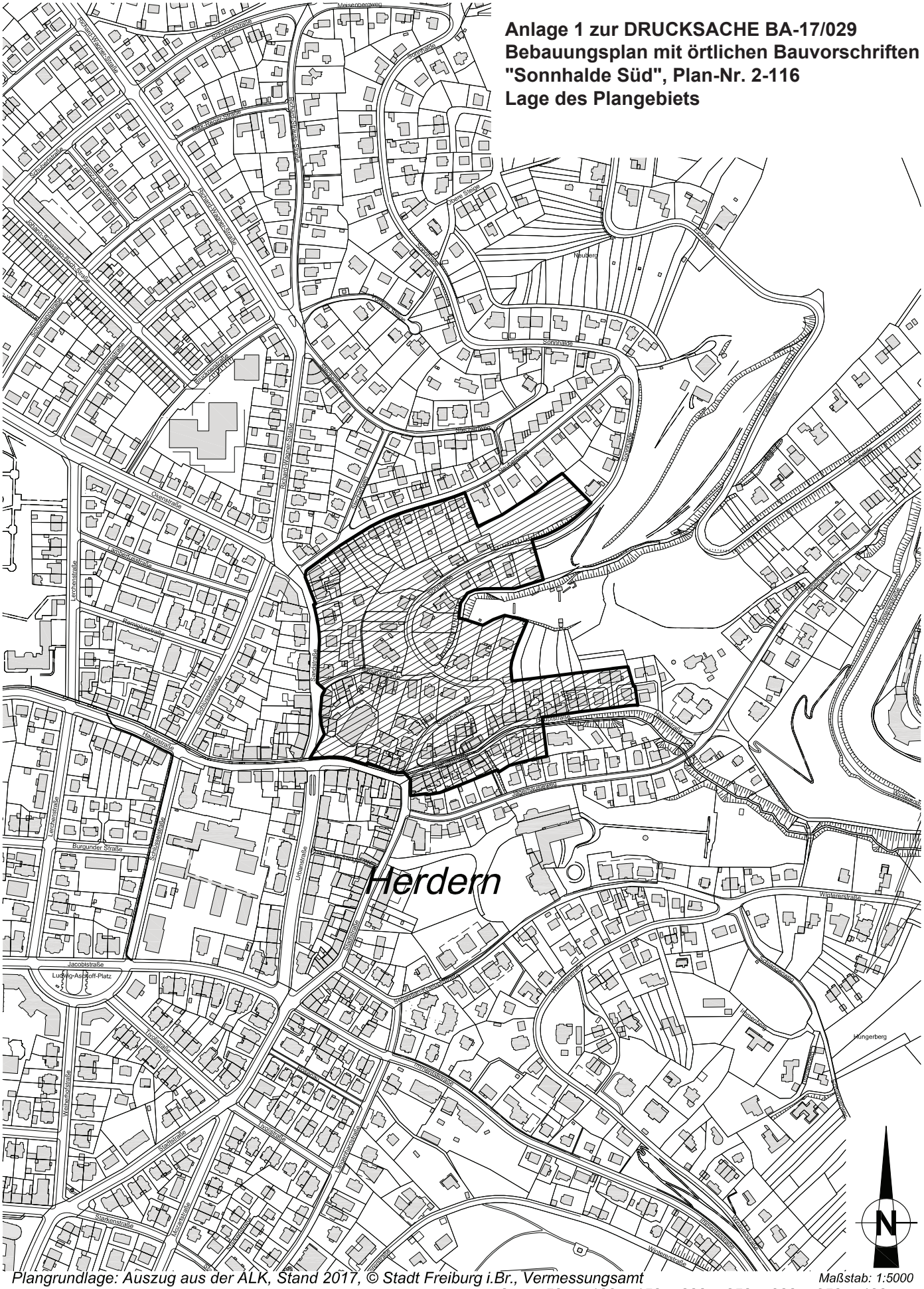
Für das Plangebiet werden nach dem Aufstellungsbeschluss die unter Nr. 3 genannten Planungsziele im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption vertieft und weiter ausgearbeitet, die auch die Grundlage für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bilden wird.

Der Bauantrag soll auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses nach § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Ansprechpartnerin ist Frau Lausch, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4161.

- Bürgermeisteramt -

Anlage 1. Lage des Plangebiets



Anlage 2. Abgrenzung des Plangebiets

Anlage 2 zur DRUCKSACHE BA-17/029
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Sonnhalde Süd", Plan-Nr. 2-116
Abgrenzung des Plangebiets

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Maßstab: 1:2000