



## Begründung

### zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Breite" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2548, Schulstraße 1, plant das in die Jahre gekommene Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Insgesamt sind fünf Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen geplant. Die vier Wohnungen in den Vollgeschossen erhalten alle Erdterrassen, das Attikageschoss eine dreiseitig umlaufende Dachterrasse.

Das geplante Gebäude weist eine Gesamtabmessung von ca. 28 m Länge und 10,5 m Tiefe auf, wobei das mittig liegende Treppenhaus leicht nach außen versetzt wird, um so die Fassade in drei Gebäudeteile zu gliedern. Zur Schulstraße hin treten zwei Vollgeschosse in Erscheinung. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung werden im Kellergeschoss (erschlossen von der Schulstraße) sechs Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Im östlichen Grundstücksbereich wird zusätzlich ein in den Hang integrierter Carport für weitere sechs Stellplätze ausgebildet.

Das Grundstück Flst. Nr. 2548 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breite“, in der Fassung der 6. Änderung vom 15. März 2016. In Vorgesprächen mit der Verwaltung hat sich gezeigt, dass der Bauwunsch nicht im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplanes verwirklicht werden kann, da das geplante Bauvorhaben in zwei Punkten von diesem abweicht. Zum einen sieht der Bebauungsplan für Dachflächen von Hauptgebäuden die ausschließliche Errichtung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 12° bis 40° vor und zum anderen ist eine maximale Traufhöhe mit 7,30 m, gemessen ab Rohfußboden Erdgeschoss, festgesetzt.

Der Entwurf des Architekten sieht für den Neubau die Errichtung eines Flachdaches vor. Die beantragte Wandhöhe des Attikageschosses beträgt 8,95 m. Die maximale Höhe des Rohfußbodens des 1. Obergeschosses (maximal 6,00 m über Straßenniveau) wird eingehalten.

##### 1.2 Bewertung der beantragten Planung durch die Verwaltung

Um für dieses Bauvorhaben eine objektive Einschätzung über die städtebauliche Wirkung und dessen Einfügung in die Umgebungsbebauung zu erhalten, wurde eine Straßenabwicklung erarbeitet. Zudem wurde der Neubau auf dem angrenzenden Flurstück 2549, Schulstraße 3, zwischenzeitlich fertig gestellt, sodass die Maßstäblichkeit und Körnung des geplanten Neubaus städtebaulich sehr gut beurteilt werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung an dieser Stelle wünschenswert und vertretbar. Aus Sicht der Verwaltung ist die gewählte Dachform nachvollziehbar und auch an dieser Stelle zu empfehlen. Gegenüber einem Satteldach fügt sich ein Flachdach klarer und zurückhaltender ein. Das Attikageschoss ist zwar bei der Bemessung der maximalen Wandhöhe mitzurechnen; durch den dreiseitigen Rücksprung erfolgt jedoch eine Unterbrechung der für den Betrachter wahrnehmbaren Wandhöhe.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in relativ zentraler Stadtlage wird der nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung gerecht und dient der Befriedigung des Bedarfs an Wohnungen in der stabilen Wirtschaftsregion Offenburg / Ortenau und unter besonderer Berücksichtigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Haslach.

### 1.3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und dem textlichen Teil zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Breite“. Nachfolgende Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes sollen wie folgt neu gefasst werden:

#### Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude, Garagen und Carports

Die Dachform und Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind neben Satteldächern auch Flachdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 12° bis 40° und bei Flachdächern 0° bis 5°.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe erfolgt entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

#### Nutzungsschablone 1:

Den unteren Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bildet die Straßenhöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes. Als Straßenhöhe gilt die Oberkante der an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Rohfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses darf maximal 6,00 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die maximale Traufhöhe beträgt gemessen ab Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses 7,30 m, die maximale Firsthöhe 9,30 m.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch die Errichtung eines mindestens auf drei Seiten zurückversetzten Attikageschosses (Ausbildung als Flachdach; Rückversatz auf der straßenzugewandten und den seitlich anschließenden Seiten um mindestens 0,5 m) zulässig ist. Die Dachbegrenzungskante darf bezogen auf die Nutzungsschablone 1 eine maximale Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Wandhöhe (bei Flachdach gleich Firsthöhe) bildet die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses.

#### Nutzungsschablone 2:

Den unteren Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bildet die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses. Diese darf maximal 1,30 m über der Rohfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses des Gebäudes im Geltungsbereich der 1. Nutzungsschablone liegen. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe beträgt 7,50 m.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch die Errichtung eines mindestens auf drei Seiten zurückversetzten Attikageschosses (Ausbildung als Flachdach; Rückversatz auf der straßenzugewandten und den seitlich anschließenden Seiten um mindestens 0,5 m) zulässig ist. Die Dachbegrenzungskante darf bezogen auf die Nutzungsschablone 2 eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Wandhöhe (bei Flachdach gleich Firsthöhe) bildet die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breite“, in der Fassung der 6. Änderung“ unverändert weiter.

#### **1.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Um im Bereich Schulstraße 1 (Flst. Nr. 2548), 3 (Flst. Nr. 2549) und 5 (Flst. Nr. 2550) eine größtmögliche städtebauliche Qualität bzw. einheitliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden alle drei Grundstücke in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,5311 ha. Das Plangebiet wird im Norden von der Schulstraße begrenzt bzw. erschlossen. Südlich schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen als Grünlandwiesen bzw. ein landwirtschaftlicher Weg an. Das Gelände fällt stark von Süden nach Norden hin ab.

#### **1.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

#### **1.6 Wasserversorgung, Elektrizität und Telekommunikation**

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Netz der Stadt Haslach hinsichtlich Trink- und Löschwasser gesichert.

#### **1.7 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im näheren Umfeld nicht auf.

### **2. Verfahren zur Bebauungsplanänderung**

#### **2.1 Beschleunigtes Verfahren**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind keine Bebauungspläne vorhanden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan stehen.

#### Verfahrensablauf

- 25.09.2018 Der Gemeinderat der Stadt Haslach beschließt in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Breite“ zu ändern (7. Änderung). Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB samt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 15.10. bis 15.11.2018 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 26.09. bzw. 13.12.2019 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 07.05.2019 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken und beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Breite“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als jeweilige Satzung.

#### **2.2 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

#### **2.3. Bauvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Im Rahmen der 7. Änderung werden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, sowie zur Anforderung an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports (Dachform und Dachneigung) neu gefasst. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 6. Änderung“

#### **2.4 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Haslach gehört zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen mit den Umlandgemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Haslach im Kinzigtal, 07. Mai 2019



Philipp Saar  
Bürgermeister