

Begründung

zum Bebauungsplan

„Nördlich der Muggengärtlestraße“

und Änderung Bebauungsplan „Muckengärtle“

in Freudenstadt - Dietersweiler

Inhaltsübersicht

Städtebauliche Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Öffentliche und private Grünflächen
 - 4.6 Erschließung
 - 4.6.1 Äußere Erschließung
 - 4.6.2 Innere Erschließung
 - 4.6.3 Ruhender Verkehr
 - 4.6.4 Versorgung
 - 4.6.5 Entsorgung
5. Immissionen
 - 5.1 Schalltechnische Untersuchung
 - 5.2 Geruchsgutachten
6. Umweltverträglichkeit / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
7. Bodenordnung und Kosten
8. Städtebauliche Daten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet Muggengärtle befindet sich westlich des alten Ortskerns von Dietersweiler in der Talsenke zwischen den Baugebieten „Lerchenberg / Muggengärtle“ und „Hofstätten“.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die bestehende Bebauung an der Hofstätten- und Raiffeisenstraße sowie der Bebauung am Blumenweg. Im Süden bilden die Gartenflächen der Bebauung an der Muggengärtlestraße die Begrenzung des Plangebietes, im Westen sind dies die Grundstücke Flst. Nr. 749/4, 753/1 und 753/4 im Osten die bebauten Grundstücke Flst. Nr. 749/7 und 750/1, alle Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler. Mit in das Plangebiet aufgenommen ist eine Fußwegeverbindung vom zukünftigen Baugebiet bis zur Muggengärtlestraße.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Norden und ist im Bereich der Talsenke nahezu eben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist bisher, neben einigen Gartenflächen, zum großen Teil als Wiesenfläche genutzt. Prägend ist der reiche Streuobstbestand der im Wesentlichen auf Grundstück Flst. Nr. 750, Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler vorhanden ist.

Dieser gesamte Grünbereich war bisher grünordnerische Zäsur zwischen den bebauten Gebieten „Hofstätten“ und „Lerchenberg“. Allerdings sind bereits in den 70er Jahren durch die Bebauungspläne „Hofstätten“ und „Muckengärtle“ Voraussetzungen geschaffen worden, die eine Siedlungsentwicklung im jetzigen Plangebiet vorbereiten und ermöglichen. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Hofstätten“ vom 19.03.1974 beinhaltet Straßentrassen die eine Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz ermöglichen und die Anschlusspunkte für das jetzt geplante Erschließungssystem sind.

Auch der am 20.03.1974 genehmigte Bebauungsplan „Muckengärtle“ weist einen Straßenanschluss aus, der als Einmündungsbereich einer späteren Verbindung der Muggengärtlestraße mit der Hofstättenstraße dienen sollte.

Nachdem diese Straßenverbindung nicht realisiert wird, eine direkte Fußwegeverbindung zwischen den Wohnbauflächen nördlich der Raiffeisenstraße und dem Schulgebäude an der Muggengärtlestraße aber erforderlich ist, wird diese Verbindung im Plan als Fußweg ausgewiesen. Eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes „Muckengärtle“ ist deshalb erforderlich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 weist die Fläche im Westteil als Misch- bzw. im Ostteil als Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In der 1998 genehmigten Flächenutzungsplanfortschreibung ist für den Ortsteil Dietersweiler bei einem Zeithorizont bis zum Jahr 2010 ein Bedarf von 300 Wohneinheiten prognostiziert worden.

Eine Erhebung der in Dietersweiler vorhandenen Baulücken ergab, dass eine stattliche Zahl von Baugrundstücken im Ort vorhanden ist. Nachdem diese Flächen aber in Privatbesitz sind und ein Zugriff nicht möglich ist, konnte durch die Erschließung des Baugebietes „Am Hirschgarten“ ein Teil der Bauwilligen mit Baugrundstücken versorgt werden.

Um weitere Entwicklungen vorzubereiten soll das bereits im Jahr 2001 eingeleitete Bebauungsplanverfahren nun zum Abschluss gebracht werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll somit die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Bebauung des Gebietes „Nördlich der Muggengärtlestraße“ geschaffen werden.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Geplant ist ein Wohn- und Mischgebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die vorhandene Bebauung südlich der Raiffeisenstraße im Gebiet „Hofstätten“ zeigt unterschiedliche Strukturen. Teilweise schöpft die Bebauung die Möglichkeiten des Bebauungsplans „Hofstätten“ hinsichtlich der Größe der Baukörper aus, teilweise nicht. Die bestehende Bebauung am Blumenweg ist dagegen als kleingliedrige Siedlung strukturiert. Entlang der Muggengärtlestraße weist die Bebauung eine eher lockere Bauweise mit teils größeren Gebäuden und großen Hausgärten auf. Den westlichen Übergang zur freien Landschaft bildet der vorhandene Schreinereibetrieb mit angegliederter Pferdekoppel.

Die nun geplante Bebauung gliedert sich südlich an das Gebiet „Hofstätten“ an. Das Mischgebiet greift die größeren Strukturen des bestehenden Mischgebietes an der Raiffeisenstraße auf, das Wohngebiet orientiert sich an der kleinteiligeren Bebauung am Blumenweg.

Insgesamt sind 22 Gebäude bzw. Gebäudeteile geplant. Im Flächennutzungsplan war von 45 Wohneinheiten für diesen Bereich ausgegangen worden. Bei einer angenommenen Dichte von 1,5 WE pro Gebäude und damit ca. 33 WE wird dieser Wert rein rechnerisch nicht erreicht, die angestrebte Zahl der Wohneinheiten kann bei der späteren Bebauung jedoch durchaus realisiert werden. Es ist eine Durchmischung von Einzel- und Doppelhäuser geplant, wobei im allgemeinen Wohngebietes Einzelhäuser deutlich überwiegen. Im Mischgebiet soll auf den größeren Einzel – Doppelhausgrundstücken eine Mischgebietstypische Nutzung realisierbar sein. Die notwendigen Garagen bzw. Stellplätze sind den Gebäuden direkt zugeordnet. Die Dachneigung ist mit 30° - 35° festgesetzt.

Die geplante Bebauung arrondiert das Hofstättengebiet und bildet die Anschlussbebauung südlich der Siedlung Blumenweg.

Durch öffentliche und private Grünflächen wird die geplante Bebauung nach wie vor von der Bebauung an der Muggengärtlestraße deutlich abgesetzt, so dass eine, wenn auch reduzierte, Grünzäsur bestehen bleibt. Auf der öffentlichen Grünfläche wird ein Kinderspielplatz untergebracht, im wesentlichen sollen hier, wie auch auf den privaten Grünflächen, wieder Streuobstbereiche entstehen, um auch zukünftig die geplante Bebauung in den vorhandenen Grünraum einzubinden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist im westlichen Bereich als Mischgebiet (MI), im östlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan im Einzelnen festgesetzt.

Mit der Gebietsausweisung im Westen, als Mischgebiet, soll die Art der baulichen Nutzung im Hofstättengebiet weitergeführt werden, aber auch das Nebeneinander von neuer Bebauung und der vorhandener Schreinerei im Süd-Westen außerhalb des Plangebietes geregelt werden. Ei-

ne Nutzung dieser Bauflächen, zum Beispiel mit Geschäfts-, Gewerbe- bzw. Büronutzung, ist denkbar und im Sinne einer tatsächlichen Mischnutzung entsprechend dem § 6 BauNVO auch gewünscht. Um der Lage im Ort und dem unmittelbaren Umfeld gerecht zu werden sind im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Auch im Allgemeinen Wohngebiet sind aus denselben Gründen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Ausweisung der einzelnen Baufenster, die Festlegung der Traufhöhe und der Dachneigung festgelegt.

Die Entwicklung der Gebäudehöhe ist über die Festsetzung der Traufhöhe (TH), bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), und über die Dachneigung definiert. Die EFH wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Kenntnissgabeverfahren durch die Baurechtsbehörde festgelegt. Im Mischgebiet und im Wohngebiet, nördlich der Straße A ist eine Bebauung mit einer TH von max. 6,00m über EFH vorgesehen die sich an der Festsetzung der Zweigeschossigkeit im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofstätten“ orientiert. Süd- und westlich der neuen Erschließungsstraße sind die Gebäude im Mischgebiet – im Übergang zur Grünzone - mit einer TH von max. 4,60m geplant. Im restlichen Wohngebiet ist die TH mit 4,00m festgesetzt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festlegungen der umgebenden Bebauungspläne, aber auch am Baubestand und führen vorhandene städtebauliche Strukturen des Umfeldes weiter.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen (Baufenster) die überbaubare Grundstücksfläche und schränkt durch Festsetzungen der maximalen Traufhöhe, bezogen auf die EFH in Verbindung mit Dachform- und Neigung die bauliche Höhenentwicklung ein.

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten.

4.5 Öffentliche und private Grünflächen

Im süd-westlichen Randbereich gliedern sich an die geplante Bebauung private und öffentliche Grünflächen an. Diese dienen als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit entsprechender Bepflanzung, sie haben aber auch die wichtige Funktion der städtebaulich gliedernden Grünzone zwischen dem neuen Baugebiet und der vorhandenen Bebauung an der Muggengärtlestraße.

4.6 Erschließung

4.6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist durch die Hofstättenstraße und die Tulpenstraße mit Anbindung an die Raiffeisenstraße gesichert. Über diese beiden vorhandenen Straßenan-

schlüsse wird das Gebiet an das innerörtliche Straßensystem angeschlossen. Die vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen Straße A und der Muggengärtlestraße verbindet die Wohnquartiere miteinander und ist wichtige Achse zur Schule und Turn- und Festhalle.

4.6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist neu herzustellen. Vorgesehen ist eine innere Ringstraße welche die Hofstättenstraße mit der Tulpenstraße verknüpft. Ausgehend von dieser Ringverbindung erschließt eine kurze Stichstraße mit Wendepflaster den Bereich südlich des Blumenwegs.

Der Ausbauumfang der Erschließungsstraße wird mit 5,80m Breite ohne gesonderten Gehweg, auf Grund der zu erwartenden Belastung als Anliegerstraße so gering wie möglich gehalten. Dabei sind die Winterverhältnisse ebenso wie eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge zu berücksichtigen.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in erster Linie auf den privaten Grundstücken untergebracht. Der Straße A sind vier öffentliche Stellplätze zugeordnet. Auch im Bereich der Wendepflaster der Straße B sind zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese können im Winter für die Schneeablagerung genutzt werden.

4.6.4 Versorgung

Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Gebiet neu zu verlegen.

Die Wasserversorgung erfolgt ausgehend von der Tulpenstraße bzw. dem Blumenweg.

Das Gebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Eine Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Blumenweg / Tulpenstraße / Hofstättenstraße / Raiffeisenstraße ist vorgesehen.

Im östlichen Teil des Gebietes verläuft eine Niederspannungsfreileitung, diese wird verlegt. Vorgesehen ist der Bau einer Trafostation auf Grundstück Flst. Nr. 1814/24, Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler in der Tulpenstraße. Die Station ist für die Versorgung des Gebietes aber auch für die angrenzenden Quartiere erforderlich.

Die Südausrichtung der Gebäude lässt den Einsatz von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu.

Ziel ist es, die Versorgungsleitungen, auch die der Telekommunikation, im gesamten Gebiet unterirdisch zu verlegen. Durch eine Koordinierung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sollen kostengünstige Lösungen erreicht werden.

4.6.5 Entsorgung

Sämtliche Entsorgungsleitungen sind im Gebiet neu zu verlegen.

Im genehmigten Allgemeinen Kanalplan (AKP) von 1982 für Dietersweiler ist das Gebiet nördlich der Muggengärtlestraße bereits berücksichtigt. Im Bereich des Fußweges verläuft ein städtischer Abwasserkanal der von der Muggengärtlestraße bis zur Hofstättenstraße führt. Über diesen Kanal kann ein Teil des Gebiets entwässert werden. Dieser Kanal wäre im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend dem AKP aufzudimensionieren. Eine weitere Anschluss-

möglichkeit für den restlichen Teil des Gebietes besteht über den Abwasserkanal in der Tulpenstraße.

Angestrebt wird ein modifiziertes Mischsystem, da sich in der Raiffeisenstraße eine Bachverdolung befindet in die unbelastetes Regenwasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden könnte. Höhenmäßig wäre der Anschluss eines Regenwasserkanals an den Vorfluter möglich, untersucht werden muss ob die Verdolung die entsprechenden Regenwasserkapazitäten aufnehmen kann. Sollte dies möglich sein kann unter Umständen auf die Aufdimensionierung der Abwasserkanäle verzichtet werden. Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

5. Immissionen

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Hinblick auf den vorhandenen Schreinereibetrieb außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und mögliche Konflikte mit der Misch- bzw. Wohngebietsbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse basieren auf Messungen die im geplanten Baugebiet vorgenommen wurden.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ergeben sich auf Grund der Untersuchung keine Konfliktpunkte mit dem Schreinereibetrieb, die zulässigen Immissionsrichtwerte werden hier deutlich unterschritten.

Problematisch ist allerdings das Mischgebiet (MI). Für den Messpunkt 1 im Bereich des Mischgebiets Gebäude Nr. 1 ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes (MI tags 60 dB (A)) von 1 dB (A) bei geschlossenen Außenbauteilen festzustellen. Pegelbestimmend sind dafür allerdings Geräusche, die bei Arbeiten auf der Hoffläche mit sehr lauten Geräten (Kettensäge / Trennschneider (Flex)) entstehen. Das Gutachten empfiehlt unter diesen Voraussetzungen den Verzicht auf die Gebäude 1 und 2 im Mischgebiet. Berücksichtigt man zudem eine eventuelle bauliche Erweiterung des Betriebs (Verdoppelung) so ist von einer Überschreitung des zulässigen Wertes von 4 dB (A) auszugehen. Bei diesen Gegebenheiten wird der Verzicht auf die Gebäude 1 - 5 und 19 - 22 empfohlen.

Wie dargestellt sind für diese Problematik die Lärmwerte bestimmend, die bei Kettensäge- und Trennschneidearbeiten (Flex) auf der Hoffläche der Schreinerei erzeugt werden.

Auf Grund dieser gravierenden Einschränkungen für die geplante bauliche Entwicklung und auf Grund der Tatsache, dass sich bereits unmittelbar um die Schreinerei eine Bebauung entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat, wurde eine ergänzende Schallberechnung vorgenommen die davon ausgeht, dass diese lärmintensiven Arbeiten innerhalb des Gebäudes ausgeführt werden.

Das Ergebnis zeigt, dass die Immissionsrichtwerte für das MI und WA eingehalten werden, auch bei einer Erweiterung des Schreinereibetriebs. Eine geringfügige Erweiterung des Wohngebietes nach Westen ist unter diesen Voraussetzungen möglich und wurde in der Planung berücksichtigt.

Um das bestehende Lärmkontingent des Gewerbebetriebs nicht durch zusätzliche lärmintensive Betriebe im MI einzuschränken wurde entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachtens in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt, dass bei Ansiedlung von Betrieben im MI der Nachweis der Irrelevanz zu führen ist und der Beurteilungspegel der ansiedlungswilligen Betriebe um mindestens 6 dB (A) zu unterschreiten ist.

5.2 Geruchsgutachten

In der Geruchsimmissionsprognose vom 31.03.2004 wird folgendes zusammengefasst:

„Die Betrachtungen ergaben im Plangebiet „Muggengärtle“ eine maximale Geruchsimmissionshäufigkeit von 1,7% der Jahresstunden durch die Emissionen der bestehenden Schreinerei. Es ist davon auszugehen, dass die Gerüche dieser Schreinerei bei den nächstgelegenen Häusern im Plangebiet bei bestimmten Wetterlagen wahrgenommen werden und in Einzelfällen zu Anwohnerbeschwerden führen können. Das Irrelevanzkriterium der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 2% der Jahresstunden wird eingehalten. Eine erhebliche Belästigung im Sinne der GIRL (10% Geruchshäufigkeit) liegt nicht vor und ist sicher auszuschließen.“

Im Gutachten wird außerdem angemerkt, dass durch die Erhöhung des Kamins auf die erforderlichen 10m über Grund und 2m über First und durch die geplante Modernisierung der Holzfeuerungsanlage die Emissionen ohnehin gemindert werden.

6. Umweltverträglichkeit / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Dieses Bebauungsplanverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB vom 24.06.2004 eingeleitet worden. Gem. § 233 Abs. 1 BauGB wird es unter der Maßgabe des § 244 BauGB nach altem Recht abgeschlossen. Ein Umweltbericht war nach § 2a BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 nur bei Bebauungsplänen für Vorhaben aufzunehmen, bei denen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen war. Der Begründung der vorliegenden Planung wird demnach kein Umweltbericht beigelegt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 1a BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 dar. Die rechnerische und verbalargumentative Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff aus landschaftsplanerischer Sicht als zum Großteil kompensiert gewertet wird und mit den vorgesehenen Maßnahmen zu 67% ausgeglichen wird. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 unterliegt auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG - § 8a - nach vorheriger Bestandsaufnahme durch den Grünordnungsplan der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Ein 100%iger Ausgleich darf daher nicht gefordert werden, sondern muss unter Abwägung aller Gesichtspunkte auf ein für alle Belange verträgliches Niveau gesetzt werden. Bei der Gewichtung der einzelnen Belange darf auch der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht überbewertet werden. Aufgrund des vorrangigen Zielen der Bereitstellung von günstigem Bauland an die Bevölkerung soll von einem Erwerb der Flächen, die lediglich der Bestandssicherung dienen und die ohnehin anderweitig in ihrer Funktion abgesichert sind, abgesehen werden, so dass der rein rechnerische und verbalargumentative Ausgleich unter 100% bleibt.

Im Rahmen der begleitenden Grünordnungsplanung wurden die Auswirkungen auf sämtliche für die Umwelt maßgebenden Faktoren untersucht. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur- und Landschaft wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

In den zeichnerischen Festsetzungen ist der Baumbestand im Einzelnen aufgenommen und Ersatzpflanzungen bzw. sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind konkretisiert. Ebenso wurden am südlichen Gebietsrand vorhandene Baumbestände erhalten und Flächen für ergänzende Streuobstbereiche neu ausgewiesen. Diese gliedernden Grünbereiche sind auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Sie verhindern damit eine flächendeckende Siedlungsentwicklung vom Gebiet „Rossweide“ bis zum „Langenberg“.

7. Bodenordnung und Kosten

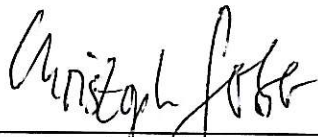
Ein Großteil der Grundstücke ist bereits im Eigentum der Stadt. Bei den restlichen Grundstücken soll versucht werden, sie über eine freiwillige Umlegung dem Grundstückmarkt zur Verfügung zu stellen.

Eine Realisierung des Baugebietes ist kurzfristig nicht geplant. Die Kosten für die Baulandumlegung, Erschließung und ähnliches werden daher zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt.

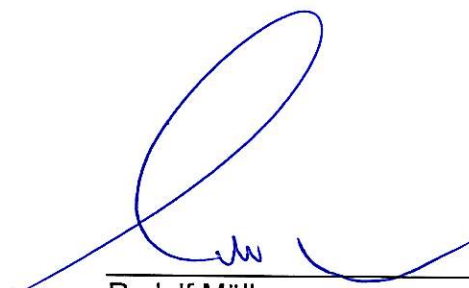
8. Städtebauliche Daten

	ha	%
Bauflächen	1,05	69,54
öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze	0,15	9,93
öffentliche und private Grünflächen / Ausgleichsflächen	0,31	20,53
Gesamt	1,51	100

Freudenstadt, den 04.04.2006



Christoph Gerber
Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt



Rudolf Müller
Bauamt