
1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

- 1.1 Der im Jahre 1978 zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan "Freiburger Straße" sieht im vorliegenden Änderungsbereich Baugrenzen vor, die nach zeitgemäßen städtebaulichen Maßstäben nicht mehr gerechtfertigt erscheinen.
- 1.2 Die Abstände der Baugrenzen zur Erschließungsstraße bedürfen im Sinne einer nach heutigen Gesichtspunkten angemessenen Nutzung der Grundstücke der planungsrechtlichen Aktualisierung.
- 1.3 Die westliche Baugrenze hat seinerzeit Sichtfreihalteflächen berücksichtigt, die in dieser Größenordnung heute nicht mehr gerechtfertigt erscheinen.

2 PLANUNGSINHALTE

- 2.1 Die Planänderung sieht eine Vergrößerung des Baufensters vor. Die ursprüngliche Baugrenze verläuft im Abstand von 8 m zur Erschließungsstraße "Freiburger Straße" bis zum Änderungsbereich. Dort knickt sie ab und vergrößert ihren Abstand bis auf 18 m. Die neue Baugrenze soll einheitlich bis zur Breisgaustraße mit dem Abstand von 8 m weitergeführt werden.
- 2.2 Dadurch wird eine überbaubare Fläche des betreffenden Grundstücks ermöglicht, die einen großzügigen Freiraumbereich (Garten) im jeweiligen westlichen bzw. südlichen Grundstücksteil zuläßt sowie den Straßenraum klarer räumlich definiert.
- 2.3 Veränderungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ergeben sich nicht. Durch die Bebauungsplanänderung ist daher kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, wodurch sich ebenfalls keine Notwendigkeit ergibt, einen Eingriff gemäß § 8a BNatSchG durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.
- 2.4 Der Bebauungsplan enthält weitere vergleichbare Bereiche, in denen eine Vergrößerung des Baufensters, somit auch die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung sowie einer günstigeren Anordnung der Bebauung auf den betreffenden Grundstücken, nach heutigen Maßstäben sinnvoll erscheinen würde. Die Bebauungsplanänderung entspricht dem gegenwärtigen Bedarf. Weitere Veränderungen bedürften der Prüfung, wären aber grundsätzlich denkbar.
- 2.5 Bei den an das Grundstück angrenzenden Straßen handelt es sich nicht um übergeordnetlich bedeutsame Straßen. Sie dienen lediglich der Erschließung des Gebietes. Es ist daher unabhängig von dem geänderten möglichen Abstand der Bebauung keine die Wohnnutzung beeinträchtigende Lärmbelastung zu erwarten.

3 VERFAHREN

- 3.1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.09.1993 den Aufstellungsbeschluß zur 3. Planänderung gefaßt. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind insofern gegeben, als die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

3.2 In der Sitzung vom 28.02.1994 hat der Gemeinderat deshalb nach Billigung des Planentwurfs beschlossen, den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke und der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 (2) BauGB sowie den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange durch schriftliche Aufforderung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Anhörung erfolgte in der Zeit vom 21.03.1994 bis einschließlich 21.04.1994. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.08.1994 den Plan-Entwurf als Satzung beschlossen.

4 ÜBEREINSTIMMUNG

4.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein überein, somit ist auch die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Die Planänderung führt zu keinerlei Auswirkungen, da eine weitere Grundstücksumlegung nicht erforderlich ist und im übrigen alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert bleiben.

Stadt Neuenburg am Rhein

Der Bürgermeister
(Schuster)

Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER BARTON - FAHLE
DIPL. INGENIEUR-FREI-ARCHitekten
70098 FREIBURG - SCHWABEN TORRING 12
TELEFON 0761/38875-0

Geändert gem. § 10
BauGB lt. Satzung
15.08.94

