

1 ANLAß, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der im Jahre 1994 zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan „Freiburger Straße Nord I“ setzt in seinem nordöstlichen Teilabschnitt eine öffentliche Fläche fest, auf der - ausgehend von der Ringerschließungsstraße - ein Fußweg zum östlichen Gebietsrand geführt wird.

Dieser Fußweg wird beidseitig durch Grünstreifen begleitet. In der Summe aller drei Teilflächen (Fußweg und zwei Grünstreifen) ergibt sich eine Breite von 9m, die in der Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes auch eine spätere Verbindungsstraße zu den sich östlich anschließenden Flächen möglich macht, wenngleich sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs die Gemarkungsgrenze zwischen Neuenburg am Rhein und Müllheim befindet.

Inzwischen sieht die Stadt Neuenburg am Rhein die Möglichkeit und Notwendigkeit einer Erweiterung des Wohngebiets „Freiburger Straße Nord I“ nach Osten nicht mehr und damit auch keinen Grund, diese Entwicklungsoption offenzuhalten.

Damit ergibt sich die Chance, einen Teil dieser Fläche dem südlich benachbarten Grundstück zuzuschlagen.

Die Fuß- und Radwegkonzeption mit dem nunmehr einseitigen Grünstreifen zum Gebietsrand und den sich daran anschließenden landschaftlichen Freiräumen soll aber in jedem Fall aus funktionalen Gründen beibehalten bleiben.

2 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Der einzige Inhalt der Planänderung, welcher in Form eines Deckblatts für den zeichnerischen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt, besteht in der Reduzierung der öffentlichen Fläche zugunsten einer Erweiterung der sich südlich anschließenden privaten WA-Fläche.

Die südliche Auslenkung in den Fuß- und Radweg wird beibehalten, um dem Grünflächenbewirtschaftungsverkehr ein leichteres Einbiegen in den Weg zu ermöglichen.

3 AUSWIRKUNGEN DURCH DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) 1996

Für den Deckblattbereich kommt die neue LBO zur Anwendung. Da die bisherigen Bebauungsvorschriften vor diesem neuen Gesetzeshintergrund gelten, ist zu prüfen, inwieweit sich durch neue Regelungen Änderungen der bisherigen Planungsabsicht ergeben könnten:

- grundsätzlich gelten bei einer geänderten Numerierung in der LBO (z.B. § 73 alt bzw. § 74 neu) die sinngemäß entsprechenden Regelungen.
- Abstandsflächen: Die geänderten Regelungen erscheinen im durch Baufenster klar gegliederten Wohngebiet von untergeordneter Bedeutung. Erleichterungen bzw. verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten liegen im Planungsinteresse der

Gemeinde. Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung durch geringere Grenzabstände werden nicht erwartet.

- Geschoßzahl: Das Planungsziel von 2 Vollgeschossen führt sowohl nach alter wie nach neuer Regelung zu gleichen erreichbaren Gebäudevolumen, da das Baufenster unverändert bleibt und maximale Traufhöhen festgesetzt sind. Das nach außen wirksame Volumen wird damit als ausreichend geregelt angesehen. Eventuell sich ergebende Erleichterungen z.B. bei der Nichtanrechnung von Geschoßflächen in Dachspitzen werden im Sinne einer optimalen Ausnutzung vorhandener Baulandreserven begrüßt.

4 ANWENDUNG DES § 8a BNatSchG

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine inhaltliche Änderung, die einen nur untergeordneten Einfluß auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanz im Vergleich zur ursprünglichen Planung hat.

5 VERFAHRENSABLAUF

Da sich die Bebauungsplanänderung auf das Plangebiet nur unwesentlich und auf die Nachbargebiete nicht auswirkt, wird von der Möglichkeit des § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

- | | |
|------------------------------|--|
| 01.12.1997 | Änderungsbeschluß. Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluß der Durchführung der Offenlage. |
| 19.01.1998 bis
19.02.1998 | Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 29.06.1998 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung als Satzung. |

Neuenburg am Rhein, den **29. 06. 98**



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17



Anzeige bestätigt

Der Planverfasser

23. Sep. 1998

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten Signature]
Brenneisen