

1 ANLAß, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der im Jahre 1995 zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan „Freiburger Straße Nord I“ sieht südwestlich der heutigen Mathiasstraße Erschließungsstiche vor. Auf den Baugrundstücken südlich eines dieser Erschließungsstiche (heute Amerbachweg) wurde ein großes Baufenster und offene Bauweise gewählt, um prinzipiell unterschiedliche Hausformen zu ermöglichen. Dennoch wurde für das betreffende Baufenster im Gestaltungsplan aus Gründen der Orientierung eine Reihenhausergruppe vorgeschlagen und Vorschläge für eine Grundstücksaufteilung mit relativ weiten Achsmaßen gemacht, die planungsrechtlich allerdings nicht bindend waren.

Der Bebauungsplan setzt für die inzwischen gebildeten Grundstücke Flst.-Nrn. 5709, 5710, 5711 und 5712 offene Bauweise bei einem über alle vier Grundstücke hinweggehendem Baufenster fest. In der anschließenden Umlegung wurden die Grundstücke entsprechend dem Vorschlag des Bebauungsplans als Reihenhausergrundstücke gebildet. Inzwischen entstand ohne Probleme ein Zweifamilienhaus auf zwei Grundstückseinheiten (Flst.-Nrn. 5711 und 5712, inzwischen zum Grundstück Flst.-Nr. 5711 zusammengelegt), das aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise zulässig war.

Sofern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5709 ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet wird, was ebenfalls nach Bebauungsplan möglich wäre, würde auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5710 aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände nur noch ein bebaubarer Streifen von ca. 4-5 m verbleiben, was eine sinnvolle Bebauung unmöglich machen würde. Um diese ungewollte Bebauungssituation zu vermeiden und um das Entstehen eines unbebaubaren Grundstücks zu verhindern erscheint es zur Lösung des Konflikts am vernünftigsten, auf den beiden restlichen Grundstücken eine Doppelhauserbebauung festzusetzen.

2 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Der Inhalt der Planänderung, welcher in Form eines Deckblatts für den zeichnerischen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 5709 und 5710 erfolgt, besteht in der Abgrenzung des östlichen Baufensters durch das Planzeichen „Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes“ (sog. Knödellinie) und der Festsetzung, daß innerhalb dieses Baufensters nur Doppelhäuser zulässig sind, sowie eine Vergrößerung des Baufensters um einen Meter nach Osten.

Im Bebauungsplan von 1994 wurden mit 4 m ein recht großzügiger seitlicher Grenzabstand zwischen Baufenster und Straße festgelegt. In Anbetracht der veränderten Rahmenbedingungen, nämlich knapper werdendem Bauland und sparsameren Umgang mit Grund und Boden soll das Baufenster 1,0 m nach Osten erweitert werden. Dies erlaubt eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und hat gleichzeitig keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans.

Alle Bebauungsvorschriften des bestehenden Bebauungsplans vom 07.11.1994 sowie die Bebauungsvorschriften der 1. Bebauungsplanänderung vom 01.12.1997 werden unverändert übernommen.

3 AUSWIRKUNGEN DURCH DIE LANDESBBAUORDNUNG (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.
- Stellplatzzahl: Gemäß § 37 LBO ist für jede Wohnung nur noch ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Aufgrund der geringen Größe des Deckblattbereichs der keine verkehrlichen Auswirkungen erwarten läßt, und da im bestehenden Bebauungsplan keine Regelung bezüglich der Anzahl der Stellplätze getroffen wurde, wird die vom Gesetzgeber gewollte Erleichterung beim Bau von Wohnungen begrüßt.

4 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.

- | | |
|------------------------------|--|
| 07.02.2000 | Aufstellungsbeschuß für die 3. Änderung |
| 19.06.2000 | Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluß der Durchführung der Offenlage. |
| 21.08.2000 bis 21.09.2000 | Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 06.11.2000 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 3. Bebauungsplanänderung als Satzung. |

Neuenburg am Rhein, den 06. 11. 00



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

Der Planverfasser