

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 4

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ im Stadtteil Grißheim wurde am 22. Mai 2006 als Satzung beschlossen und in der Folgezeit als neues Baugebiet des Stadtteils Grißheim erschlossen und vermarktet. Im Rahmen der Vermarktung wurde festgestellt, dass die Nachfrage insbesondere nach kleineren Einfamilienhausgrundstücken sehr groß ist, während Doppelhausgrundstücke eher schwierig zu vermarkten waren.

Es wurde daher von den mit der Vermarktung betrauten Stellen vorgeschlagen, die bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster, die entweder mit zwei Doppelhaushälften oder einem Einzelhaus bebaut werden können, dahin gehend zu ändern, dass auch zwei kleinere Einzelhäuser möglich sind.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat den Vorschlag geprüft und will durch eine Bebauungsplanänderung die Vermarktung der Grundstücke unterstützen, da hier mit relativ geringem Aufwand das bestehende Bauland in Form einer behutsamen Nachverdichtung besser genutzt werden kann, was auch dem Gedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die verkehrliche und technische Erschließung bleibt davon unberührt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Bebauung geschaffen werden.

2 LAGÉ DES PLANGEBIETS

Das Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ befindet sich im Süden des Stadtteils Grißheim unmittelbar an der Hangkante auf dem Hochgestade. Das Plangebiet schließt im Norden direkt an den bebauten Ortsteil an. Im Osten wird er durch die Rheinstraße, im Süden durch die neue Umgehungsstraße (L 134) und im Westen durch den steil abfallenden Hang der „Riese“ begrenzt.

Der Deckblattbereich A umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 6042 und 6043 südlich des nördlich gelegenen Stichweges der von der Rheinstraße nach Westen abzweigt.

Der Deckblattbereich B umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 6029 und 6030 südlich des südlich gelegenen Stichweges der von der Rheinstraße nach Westen abzweigt.

Der Deckblattbereich C umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 6000/1 und 6000 im Inneren des südlichen Plangebiets zwischen der Straße „Am Neuenburger Weg“ und der dort im Süden abzweigenden Stichstraße.

Die genaue Lage der Deckblattbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 VERFAHREN

01.02.2010

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 4

- 12.04. bis 12.05.2010 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 12.04. bis 12.05.2010 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- 21.06.2010 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Das vorliegende Verfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet (s.u.).

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Baugebiet als Mischbaufläche dar. Da aber bereits der bestehende Bebauungsplan „Am Neuenburger Weg“, der überwiegend allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung keine Änderung ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 4

6 **INHALTE DER PLANUNG**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ betrifft sowohl die Planzeichnung wie auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA 1 im Deckblattbereich A und B sowie als allgemeines Wohngebiet WA 2 im Deckblattbereich C und die damit verbundenen städtebaulichen Nutzungsziffern bleiben unverändert.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine Veränderung der überbaubaren Flächen in Form der Baufenster.

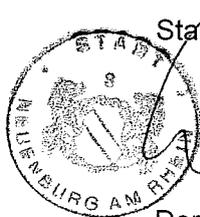
Im Rahmen der Änderung wurde intensiv darüber nachgedacht wie die Festsetzungen geändert werden können, so dass auf den jeweiligen Grundstücken sowohl zwei Einzelhäuser, wie auch zwei Doppelhaushälften zugelassen werden können. In der Planzeichnung wurden die bisher drei großen Baufenster von 18 m x 12 m in jeweils zwei kleinere Baufenster aufgeteilt, wobei unter Berücksichtigung der Mindestgrenzabstände im Deckblattbereich A zwei Baufenster mit je 14 m x 11 m überbaubarer Fläche entstanden sind, während die Baufenster im Deckblattbereich B jeweils eine Größe von 12 m x 9 m und im Deckblattbereich C eine Größe von je 12 m x 10 m aufweisen. Die Baufenster wurden deshalb so gewählt, da nach den bisherigen Erfahrungen eine Bebauung mit kleineren Einzelhäuser wahrscheinlicher ist als eine Doppelhausbebauung.

Um aber dennoch bei der Vermarktung flexibel bleiben zu können, wurden in der Planzeichnung in violett zusätzliche Baugrenzen eingetragen, die ausnahmsweise statt zweier Einzelhäuser auch eine Doppelhausbebauung ermöglichen, wenn die violett gestrichelte Baugrenze eingehalten wird und durch Baulast zusätzlich gesichert ist, dass an die gemeinsame Grundstücksgrenze eine Doppelhaushälfte angebaut wird.

Alle sonstigen bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für die Deckblattbereiche unverändert übernommen.

7 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

Allgemeines Wohngebiet insgesamt	2.280 m ²
Deckblattbereich A (WA 1)	769 m ²
Deckblattbereich B (WA 1)	863 m ²
Deckblattbereich C (WA 2)	648 m ²



Stadt Neuenburg am Rhein, den

21. Juni 2010

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Familie Stadtplaner Partnerschaft
Schwabenturm 12, 79098 Freiburg
Fon 071739815-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

