



STADT NEUENBURG AM RHEIN

B e g r ü n d u n g

zur Abrundungssatzung im Stadtteil Grißheim,
Johanniterweg

Das in der Satzung abgegrenzte Gebiet entspricht den Anforderungen des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Zur Zeit sind die Parzellen Lgb. Nr. 4508/1 und 4510 bebaut. Für den südlichen Teil des Gebietes kann auch im Hinblick auf die östlich angrenzende Bebauung geltend gemacht werden, daß er im Zusammenhang bebaut ist. Für den nördlichen Teil gilt das nicht. Den Anforderungen des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als bebauter Bereich genügt aber die Fläche in jedem Fall. Der Bereich ist insofern bebaut, als die vorhandenen Gebäude, wenn auch nur locker, in einem Zusammenhang stehen.

Der nördliche Teil des Gebietes wird mit dem Ziel der Abrundung entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in das Satzungsgebiet einbezogen. Für diesen Teil bestehen hinsichtlich Erschließung und sonstiger städtebaulicher Verhältnisse keine anderen Bedingungen als für den südlichen Teil. Es ist nur ein historischer Zufall, daß die Bebauung entlang der Oberen Zollstraße bereits weiter nach Westen fortgeschritten ist als entlang der Mittleren Zollgasse. Durch eine Einbeziehung dieses Teil wird vielmehr erst eine sinnvolle bauliche Abrundung ermöglicht.

Dem entspricht auch die Darstellung im Flächennutzungsplan. Die gesamte Fläche ist als Mischbaufläche dargestellt, die am Westrand des Satzungsgebietes endet.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Erschließung ist durch die Johanniterweg vorhanden.

Die Tiefe der Fläche erlaubt eine rückwärtige Bebauung. Auch deren Erschließung über die Johanniterweg ist unproblematisch. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen für das Gebiet sind nicht erforderlich, da die planungsrechtliche Beurteilung des Einzelfalls nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ausreicht, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, zumal die Eigenart der näheren Umgebung mit den Zielen der Planung übereinstimmt.

Zur Schonung des Deponievolumens muß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden.

Neuenburg am Rhein, den 3. April 1990

Schweinlin
Schweinlin
Bürgermeister



— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 08. JAN. 1991
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger
Ramminger