

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlüsselgärtle-Franderfeld“ der Stadt Neuenburg am Rhein - Ortsteil Steinenstadt

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Planänderung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253, zuletzt geändert durch Art.1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 08.01.1990 (GBl.S. 1)

2 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der im Jahre 1967 zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan "Schlüsselgärtle-Franderfeld" sieht im vorliegenden Änderungsbereich Baulinien und Baugrenzen vor, die nach zeitgemäßen städtebaulichen Maßstäben nicht mehr gerechtfertigt erscheinen.

Sowohl die Anwendung der Baulinien in dem betreffenden Wohngebiet als auch die jeweiligen Abstände dieser Baulinien zur Erschließungsstraße bedürfen im Sinne einer angemessenen Nutzung der Grundstücke der planungsrechtlichen Aktualisierung.

Zudem sieht der Bebauungsplan einen Fußweg mit begleitender Grünfläche im südlichen Bereich (Abschnitt A - B) vor, der bislang nicht benötigt wurde und auch bodenordnerisch nie realisiert wurde. Da diese Wegeverbindung auch zukünftig keine Bedeutung haben wird, soll dieser Bereich als private Grünfläche genutzt werden können.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches umfaßt den noch unbebauten Bereich südwestlich der Erschließung „Im Schlüsselgärtle“. Die bereits bebauten Grundstücke im äußeren südwestlichen Teil des Bebauungsplans sind daher nicht in die Änderung einbezogen worden.

3 PLANUNGSINHALTE

Die Planänderung sieht zwei Baufenster im gesamten Planbereich vor, welche einen Abstand von 5 m zu der Erschließungsstraße "Im Schlüsselgärtle" haben und eine Bebauungstiefe von 15 m zulassen.

Dadurch wird eine überbaubare Fläche der betreffenden Grundstücke ermöglicht, die einen großzügigen Freiraumbereich (Garten) im jeweiligen westlichen bzw. südlichen Grundstücksteil zuläßt sowie den Straßenraum klarer räumlich definiert.

Eine Firstrichtung soll im Änderungsbereich nicht mehr festgesetzt werden, um die Gebäudestellung nach den Prinzipien aktiver und passiver Nutzung der Solarenergie ausrichten zu können.

4 GRÜNORDNUNG

Nach der Neufassung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen bereits überplanten Innenbereich. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wäre im Sinne des § 8 (1) BNatSchG durch die Bebauungsplanänderung daher nur hinsichtlich einer Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades zu erwarten.

Eine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich nicht. Durch die Gültigkeit der BauNVO 1990 innerhalb des Änderungsbereiches kann sogar von einer Reduzierung potentiell überbaubarer Flächen (Vgl. § 19 (4) BauNVO) ausgegangen werden.

Eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche, in der Bebauungsplanänderung durch Festsetzung von Baugrenzen, wirkt sich auf den Grad der Versiegelung nur dahingehend aus, daß sie den Standort der Bebauung auf bestimmte Bereiche des Grundstücks begrenzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Bebauungsplanänderung werden größere nicht überbaute Flächen, gerade in den hinteren Bereichen gesichert.

Durch die Bebauungsplanänderung ist daher kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, wodurch sich ebenfalls keine Notwendigkeit ergibt, einen Eingriff gemäß § 8a BNatSchG durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

5 VERFAHREN

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.03.1993 den Aufstellungsbeschluß zur 1. 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.

In der Sitzung vom 14.06.1993 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 berührten

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlüsselgärtle-Franderfeld“ der Stadt Neuenburg am Rhein - Ortsteil Steinenstadt

Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch schriftliche Aufforderung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Anhörung erfolgte in der Zeit vom 12.07.1993 bis 12.08.1993. Die Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.03.1994 behandelt und beschlossen den geänderten Plan-Entwurf gemäß § 3 (3) BauGB erneut nach § 3 (2) BauGB auszulegen sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die zweite Anhörung erfolgte in der Zeit vom 11.04.1994 bis 11.05.1994. Die Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.10.1994 behandelt und den geänderten Plan-Entwurf als Satzung beschlossen.

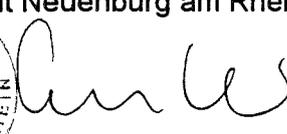
6 ÜBEREINSTIMMUNG

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.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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)

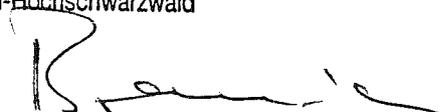
Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
 KÖRBER - BARTON - FAHLE
 DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
 74098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
 TELEFON 0781/23375-0
 TELEFAX 0781/23375-7

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 30. Juni 1995
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




 Brenneisen