

1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Der vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein aufgestellte Bebauungsplan „Freiburger Straße“ wurde mit Bekanntmachung am 23.06.1978 rechtskräftig.

In einem Teilbereich, nämlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 4211/4 hat sich zwischenzeitlich ein Änderungswunsch zur Bebauung dieses Grundstücks ergeben, der eine Änderung der Festsetzungen für diesen Bereich im Deckblattverfahren notwendig macht.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, im östlichen Teil seines Grundstückes zusätzlich ein Einfamilien-Wohnhaus zu errichten. Die Erschließung des neuen Grundstückes soll von der Ziegelmattestraße im Westen über den nördlichen Grundstücksbereich Flst. Nr. 4211/4 erfolgen. Hierzu liegt der Stadt Neuenburg am Rhein ein konkreter Bauantrag vor.

Die Verwaltung hat diesen Antrag geprüft und dem Gemeinderat vorgeschlagen, diesem Wunsch zu entsprechen, da das geplante Bauvorhaben in diesem Bereich den Nutzungsmöglichkeiten entspricht und zugleich eine zeitgemäße Ausnutzung innerörtlicher Grundstücksflächen darstellt.

Die Bebauungsplanänderung berührt den textlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Form eines Deckblatts. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 23.06.1978 werden übernommen und durch § 16 ergänzt. Abweichend hiervon kommt für den Deckblattbereich die BauNVO 1990 zur Anwendung. Daher wird in der Satzung klargestellt, dass die im § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, und nicht wie in § 2 der Bebauungsvorschriften vom 28.12.1977 bestimmt, allgemein zulässig sind.

2 VERFAHREN

In seiner Sitzung vom 03.09.2003 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung grundsätzlich befürwortet.

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. 1 BauGB Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

13.10.2003 Nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik, fasst der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung, billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.

03.11.2003 bis 03.12.2003 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

15.12.2003 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 5. Bebauungsplanänderung als Satzung.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung ergeht aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I. S. 2850);
- 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

4 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist die Festsetzung eines zusätzlichen Baufens- ters im östlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 4211/4 mit einer Größe von 11 m x 11 m.

Die Erschließung des geplanten Gebäudes soll von der Ziegelmattenstraße im Westen über den nördlichen Grundstücksbereich des Flst. Nr. 4211/4 erfolgen. Hierzu wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,50 m im Deck- blattbereich festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung bleiben für den westlichen Grundstücksbereich unverändert. Für den östlichen Grundstücksbereich sollen auf- grund der geplanten Bebauung die Nutzungsmaße (zwei Vollgeschosse, Dachneigung von 20° bis 40°, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7) der nördlich und westlich angrenzenden Bereiche gelten. Zur Verdeutlichung wurde auf dem Deckblatt die Nutzungsschablone nochmals eingeschrieben.

Insgesamt entspricht die Bebauungsplanänderung dem gegenwärtigen Bedarf. Weite- re Änderungen, die ähnliche städtebauliche Ziele verfolgen, welche allerdings der Prü- fung bedürften, wären aber grundsätzlich denkbar. Zu gegebener Zeit könnte deshalb auch an anderer Stelle eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen.

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß des § 21 des BNatSchNeuregG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S 1193) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Be- einträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbil- des zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Durch die bauliche Ergänzung um ein Baufenster im Deckblattbereich (Flst. Nr. 4211/4) entsteht insgesamt eine Mehrversiegelung gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes um 121 m².

Durch geeignete Festsetzungen ist dieser Eingriff zu minimieren oder auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahme sind auf dem neu zu bildenden Grundstück mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum wie Ahorn, Hainbuche, Linde, Esche oder ein hochstämmiger Obstbaum und fünf Sträucher wie Weißdorn, Weinrose, Schneeball, Schwarzer Holunder, Felsenbirne zu pflanzen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hält diese Maßnahme für einen angemessenen Ausgleich für den o.g. Eingriff.

6 AUSWIRKUNGEN DURCH NEUE GESETZLICHE REGELUNGEN

6.1 Landesbauordnung (LBO) 1996

- grundsätzlich gelten bei einer geänderten Nummerierung in der LBO (z.B. § 73 alt bzw. § 74 neu) die sinngemäß entsprechenden Regelungen.
- Abstandsflächen: Die geänderten Regelungen erscheinen im durch Baufenster klar gegliederten Änderungsbereich 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. 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.

6.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 1978 beschlossen, so dass für diesen die BauNVO von 1977 Gültigkeit hat. Für den Deckblattbereich kommt jedoch die heute gültige BauNVO von 1990 zu Anwendung. Daher ist zu prüfen, inwieweit sich durch neue Regelungen Änderungen der bisherigen Planungsabsicht ergeben könnten bzw. die Notwendigkeit einer Anpassung besteht. Die Auswirkungen dieser Änderungen wurden im einzelnen geprüft und wie folgt beurteilt.

Für den Deckblattbereich sollen die Bauungsvorschriften vom 28.12.1977 und die Ergänzung in § 16 der Bauungsvorschriften Gültigkeit haben. Ebenso kommt für den Deckblattbereich uneingeschränkt die BauNVO 1990 zur Anwendung, so dass die in § 4 (3) BauNVO 1990 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaube-

BEGRÜNDUNG

triebe und Tankstellen) abweichend von § 2 der Bebauungsvorschriften vom 28.12.1977 nur ausnahmsweise zulässig sind. Zur Klarstellung wird eine diesbezügliche Regelung in den Satzungstext aufgenommen.

Eine Änderung der BauNVO 1990 betrifft die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet, welche in der BauNVO 1977 nur ausnahmsweise zulässig waren.

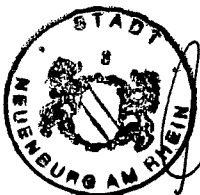
Da in § 2 der Bebauungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans von 1978 die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (und damit auch Anlagen für sportliche Zwecke) für allgemein zulässig erklärt wurden, ergibt sich durch die Änderung der BauNVO 1990 diesbezüglich kein Unterschied.

Dass die in den Bebauungsvorschriften von 1978 für allgemein zulässig erklärten Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nun entsprechend der BauNVO 1990 im Deckblattbereich nur noch ausnahmsweise zulässig sind wird in Kauf genommen, da der Bedarf für solche Nutzungen auf diesem Grundstück nicht gesehen wird, bzw. die Flächengröße des Grundstücks und die festgesetzten Einzelbaufenster von vorneherein einige dieser Nutzungen ausschließen. Insofern wird eine Anpassung des Deckblattbereichs an den Stand der BauNVO 1977 nicht für notwendig erachtet.

7 FOLGEWIRKUNGEN

Die Planänderung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Folgewirkungen erwarten.

Neuenburg am Rhein, den **15. Dez. 2003**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten - Freie Stadtplaner

Schwabentorring 2, D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
Info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser