



GEMEINDE STEINACH
Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Obere Kirchgrün" in der Fassung der 6. Ände- rung

I. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Obere Kirchgrün“ aus dem Jahr 1969 sieht im Bereich östlich der „Siedlerstraße“ ein Baufenster vor, das zur Erschließungsstraße hin im Abstand von 14 m durch eine Baulinie begrenzt wird. Dadurch ist das Baufenster verhältnismäßig weit nach Osten auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Dieser große Abstand zur Straße einerseits und die zwingende Vorgabe, auf dieser Baulinie zu bauen, lassen aus heutiger Sicht nur eine wirtschaftlich unbefriedigende Bebauung zu und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßes Bauen und Wohnen bzw. an eine Nachverdichtung im Innenbereich. Auf Grund dieser Einschränkung sind entlang der Baulinie nach Westen keine Anbauten an die bestehenden Gebäude möglich. Die 6. Änderung des Bebauungsplans sieht nun eine Erweiterung des Baufensters um 6 m nach Westen und den Ersatz der Baulinie durch eine Baugrenze vor.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

II. Ziele und Zweck der Planänderung / Verfahren

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans ist eine Anpassung des Baufensters an heutige Erfordernisse. Damit soll eine wesentlich flexiblere Bebauung der Grundstücke im Änderungsbereich ermöglicht werden, ohne jedoch die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans zu ändern.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, wird die 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Kirchgrün“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Durch die Änderung kann ein Beitrag zur Nachverdichtung um Bestand und damit zur Innenentwicklung geleistet werden.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art bzw. das Maß der baulichen Nutzung werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

III.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Kirchgrün“ erfolgt eine Änderung des bisherigen Baufensters in Form eines Deckblatts zum gemeinsamen zeichnerischen Teil.

Hierzu wird die westliche Baulinie im Geltungsbereich der Änderung durch eine Baugrenze ersetzt und um 6 m nach Westen an die Erschließungsstraße verschoben. Die nördlich und südlich im rechten Winkel anschließenden Baulinien bleiben bestehen bzw. werden bis an die neue Baugrenze verlängert. Mit der geänderten Festsetzung einer Baugrenze haben nun die Eigentümer/Bauherren die Möglichkeit, auch an der westlichen Gebäudeseite Anbauten zu errichten und damit eine günstigere Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen. Die zwingende Festsetzung, direkt auf einer Baulinie zu bauen, wird für diesen Bereich nun mit der Änderung des Bebauungsplans durch Festsetzung einer Baugrenze aufgehoben.

III.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen / Schriftliche Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

IV. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die Bebauungsplanänderung erfolgt mittels eines Deckblatts zum gemeinsamen zeichnerischen Teil. Diesem liegen nicht die aktuellen B-Grunddaten zu Grunde.

Die Bebauungsvorschriften in Form der schriftlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens und bleiben damit weiterhin gültig.

V. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Der geänderte Bebauungsplan muss daher nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

VI. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Änderungsbereichs umfasst ca. 5.050 m². Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt.

VII. Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

VIII. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung handelt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

IX. Auswirkungen der Planänderung

Es werden durch die Änderung keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen. Ausgenommen der Planungskosten sind keine weiteren finanziellen Aufwendungen der Gemeinde erforderlich.

X. Nachrichtlich übernommene Hinweise

X.1 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Merkblatt:

Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001 des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird verwiesen.

X.2 Elektrizitätswerk Mittelbaden AG

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Erweiterung/Änderung des vorhandenen Stromleitungsnetz notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei anstehenden Bauprojekten die Sicherheitsabstände der vorhandenen 20-/0,4 kV-Freileitungen zu beachten sind. Notwendige Leitungsänderungen sind frühzeitig mit dem E-Werk abzustimmen.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Steinach, den 14. DEZEMBER 2007

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



K. Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



Frank Edelman

.....
Frank Edelman
Bürgermeister