

STADT WEHR

Gemarkung Wehr

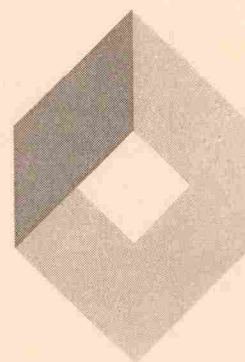
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/ MAßNAHME DER INNENENTWICKLUNG

AM HÖLZLE/HÖLZLE II

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlack 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



SATZUNG

über die Änderung der Bebauungspläne „Am Hölzle“ und „Hölzle II“
der Stadt Wehr
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 22.07.2008 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hölzle/Hölzle II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Am Hölzle“ in der Fassung der vom 30.12.1963 und der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Hölzle II“ in der Fassung vom 12.02.1970 sowie die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ in der Fassung vom 30.12.1963.

§ 2 Inhalt der Änderung

Für folgende ganz oder teilweise betroffene Grundstücke werden durch Ausweisung von überbaubaren Flächen neue oder zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen:
Flst.Nr. 6717/33, 5161/1, 5160/2 (teilweise), 5160/4 (teilweise), 5231 (teilweise), 6717/18 (teilweise), 6894 (teilweise), und 7062 (teilweise). Für das Grundstück Flst. Nr. 6865 wird die überbaubare Fläche erweitert. Die öffentliche Verkehrsfläche Flst.Nr.6717/16 wird umgewandelt in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privaterschließung).

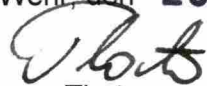
§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil vom 22.07.2008 sowie die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 22.07.2008. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 22.07.2008.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den **23. Juli 2008**


Thater
- Bürgermeister -



1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Mit der im Januar 2007 in Kraft getretenen Baurechtsnovellierung wurde den Trägern der kommunalen Planungshoheit ein Planungsinstrument für die Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale an die Hand gegeben. Mit dem neu eingeführten „beschleunigten-Verfahren“ nach § 13 a BauGB besteht nun die Möglichkeit, Planungen für die Innenentwicklung unter erheblichen Verfahrenserleichterungen durchzuführen.

Die Zielrichtung ist, durch Nutzung der innerörtlichen Potentiale den Druck auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich zu mindern und somit die Umnutzung von Landschaft zu Siedlungs- und Verkehrsflächen einzudämmen.

Eine mögliche Maßnahme zur Erreichung dieser Zielsetzung ist die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten. Insbesondere Wohnbaugebiete, die auf sehr alte Bebauungspläne aus den 60er Jahren oder noch davor zurückgehen, weisen häufig sehr große Baugrundstücke mit oftmals unverhältnismäßig kleinen überbaubaren Flächen auf.

Die Stadt Wehr hat mit den Gebieten „Am Hölzle“ und „Hölzle II“ zwei solche Gebiete, die Potential für eine maßvolle Nachverdichtung aufweisen. Die Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1962 und 1969 und gelten im wesentlichen bis zum heutigen Zeitpunkt unverändert.

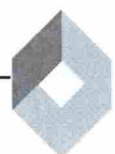
Für beide zusammenhängende Gebiete wurde eine Bestandsaufnahme der heutigen Siedlungsstruktur anhand des aktuellen Katasterplanes durchgeführt. Die so ermittelten Freiflächen und Baulücken wurden mit den Bebauungsplanfestsetzungen abgeglichen und daraus die Vorschläge für zusätzlich auszuweisende Bauflächen entwickelt.

Dabei wurden nur solche Flächen in die Änderung aufgenommen, auf denen tatsächlich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen, also ein neues Baugrundstück abgegrenzt werden kann.

Somit wurde im Baugebiet „Am Hölzle/Hölzle II“ ein Potential von insgesamt 10 zusätzlichen Baugrundstücken ermittelt. Bei der im Gebiet zulässigen 1-geschossigen Bauweise im reinen Wohngebiet lassen sich hieraus in der Prognose etwa 15 Wohneinheiten für etwa 38 Einwohner ableiten. Dies entspricht in einem neu aufgestellten Bebauungsplangebiet mit rund 0,6 ha Fläche.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll diese verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht sind dagegen keine Bedenken zu ermitteln. Das Erschließungsnetz ist für die zusätzliche Bebauung generell ausreichend dimensioniert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das innerörtliche Potential im Bereich „Am Hölzle/Hölzle II“ durch Ausweisung von zusätzlich zehn Bauplätzen genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.



2 INHALT DER ÄNDERUNG

Auf folgenden Grundstücken werden zusätzliche überbaubare Flächen ausgewiesen: Flst.Nr. 6717/33, 5161/1, 5160/2 (teilweise), 5160/4 (teilweise), 5231 (teilweise), 6717/18 (teilweise), 6894 (teilweise), und 7062 (teilweise). Auf dem Grundstück Flst.Nr. 6865 wird zusätzlich die überbaubare Fläche erweitert, um eine entsprechende Anregung des Grundstückseigentümers im Rahmen der Planoffenlage zu berücksichtigen. Auch diese Maßnahme dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil auf der Grundlage eines aktuellen Katasterplanes festgesetzt. Geplante Grundstücksgrenzen werden dargestellt, diese sind jedoch nicht verbindlich. Weiterhin wird der Leitungsbestand eingetragen und erforderliche Leitungsrechte werden festgesetzt.

Die Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung überlagern die Bebauungspläne „Am Hölzle“ und „Hölzle II“. Die bisher gültige Planfassung wird ausschnittsweise als Anlage dargestellt. Mit Ausnahme der Fläche Flst.Nr. 5231 gehören die Flächen zu den bereits ausgewiesenen Baugrundstücken, auf denen der nicht überbaubare Anteil so groß ist, dass jeweils ein eigenständiges Baugrundstück abgeteilt werden könnte. Auf dem Flst.Nr. 5231 war bisher eine Verkehrsfläche als Verbindung zum Ziegbachweg dargestellt, die aber nicht, auch nicht in dem als Straßengrundstück ausgemerkten Abschnitt, realisiert wurde. Die Fläche kann daher aufgehoben und bebaut werden. Die Erschließung ist vom Ziegbachweg her gesichert und von Norden her würde ggfls. eine Stichstraße auf dem vorhandenen Wegegrundstück Flst.Nr. 717/16 reichen.

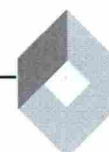
Zur besseren Orientierung und Planlesbarkeit werden alle Änderungen in einem neuen Lageplan dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung entspricht den farbig angelegten Planausschnitten (Deckblättern).

Über die Einzelflächen hinaus wird im Bebauungsplan „Am Hölzle“ der Ausschluss von Dachgaupen und Dachaufbauten sowie das Verbot der Belichtung über Dachfenster aufgehoben. Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum dient allgemein einer besseren Nutzung der Gebäudesubstanz und trägt damit auch zur Nachverdichtung bei. Im übrigen ist diese Vorschrift durch erfolgte Befreiungen bereits weitgehend funktionslos geworden. Es sind an mehreren Gebäuden bereits Dachausbauten mit Gaupen oder Wiederkehren vorgenommen worden.

3 ERSCHLIEßUNG

In das Gesamterschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Mit Ausnahme der Grundstücke Flst.Nr. 6717/33 und 5161/1 sind die Grundstückszufahrten über das bestehende Netz der Erschließungsstraßen ausreichend gesichert. Wo dies nicht der Fall ist, ist die Zufahrt im Zuge der Grundstücksteilung und Baugenehmigung per Grunddienstbarkeit und Baulast zu sichern.

Generell gilt, dass alle Kosten der zur Realisierung zusätzlich entstehender Bebauungsmöglichkeiten noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen jeweils durch den Grundstückseigentümer/Bauantragsteller zu tragen sind. Die Maßnahmen sind mit dem Bauamt der Stadt Wehr abzustimmen.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „AM HÖLZLE/HÖLZLE II“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **22.07.2008**

Es wurden Bedenken hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf dem Ziegbachweg vorgebracht. Der Ziegbachweg sei als 1-spurige Sackgasse ohne Wendemöglichkeit schon für das derzeitige Verkehrsaufkommen nicht ausreichend. Eine weitere Verkehrszunahme würde die Probleme verschärfen.

Abwägung: Rettungsweg und Zufahrt sind prinzipiell auch bei einem einspurigen Wohnweg ohne Wendeanlage ausreichend. Derzeit sind acht Wohnhäuser durch den Ziegbachweg innerhalb des Plangebietes erschlossen. Durch die geplante Innenentwicklung werden es bis zu drei Wohngebäude mehr sein. Die Verkehrssituation wird sich dadurch nicht signifikant ändern.

Allerdings sollte planerisch durch Beschränkung der Wohnungsanzahl abgesichert werden, dass kein verdichteter Wohnungsbau mit höherer Verkehrserzeugung entstehen kann. Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt.

Ein Ausbau des Ziegbachweges mit breiterer Fahrbahn und Wendeanlage würde für die Anlieger Beitragsfolgen auslösen, da die meisten Grundstücke nördlich des Ziegbachweges bisher noch keine Erschließungsbeiträge leisten mussten. Um solche Belastungen zu vermeiden und weil die Notwendigkeit nicht als dringend eingestuft wird, soll kein Ausbau erfolgen. Die neuen Baufenster erhalten dennoch einen auf 6,0 m vergrößerten Straßenabstand, um bei einem künftigen Ausbau eine Verbreiterung der Straße nicht zu erschweren.

Das bisher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Grundstück Flst.Nr. 6717/16 wird in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur privaten Erschließung der hinterliegenden Grundstücke umgewandelt.

4 FORSTLICHE BELANGE

Im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 6717/38 grenzt die Änderungsfläche an das städtische Waldgrundstück Flst.Nr. 6738. Das Waldgrundstück ist eine steil nach Westen abfallende Böschung, die ausschließlich mit Laubgehölzen bestockt ist. Sowohl vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet wie auch im übrigen Baugebiet „Am Hölzle“ ist der Waldabstand an vielen Stellen unterschritten. Aufgrund der Topographie und der Bestockung wird eine Gefährdung für den Änderungsbereich nicht angenommen. Gegebenenfalls sind aber eine Waldentwidmung und/oder forstliche Maßnahmen erforderlich.

Das Landratsamt Waldshut, Referat Forst, hat zum Waldabstand wie folgt Stellung genommen: Der Unterschreitung des Mindestwaldabstandes zum Gemeindewaldgrundstück Flst.Nr. 6738 wird zugestimmt, wenn im 30 – m Abstandsbereich der Wald niederwüchsig bewirtschaftet wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass vor einer Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 6717/33 noch ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden muss.

Abwägung: Die geforderte Bewirtschaftung wird durch die Stadt vorgenommen. Der Umwandlungsantrag für das Privatgrundstück ist durch den Eigentümer zu stellen.



5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Bebauungsmöglichkeit für Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes verbessert.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Für die zehn zusätzlich geplanten Baugrundstücke wird die insgesamt maximal entstehende Grundfläche mit etwa 4.000 m² abgeschätzt. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird damit deutlich unterschritten.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Das Landratsamt Waldshut, Referat Naturschutz, weist darauf hin, dass ein Einschlag in den bestehenden Altholzbestand nur außerhalb der Vogelbrutzeit möglich ist.

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ vom 30.12.1963 und „Hölzle II“ vom 12.02.1970 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Am Hölzle/Hölzle II“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „AM HÖLZLE/HÖLZLE II“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **22.07.2008****8 VERFAHREN**

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Bebauungspläne „Am Hölzle“ und „Hölzle II“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund von Planänderungen wurde der geänderte Entwurf erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 22.07.2008 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den **23. Juli 2008**

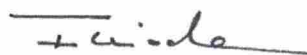


THATER
- Bürgermeister -

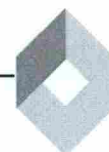


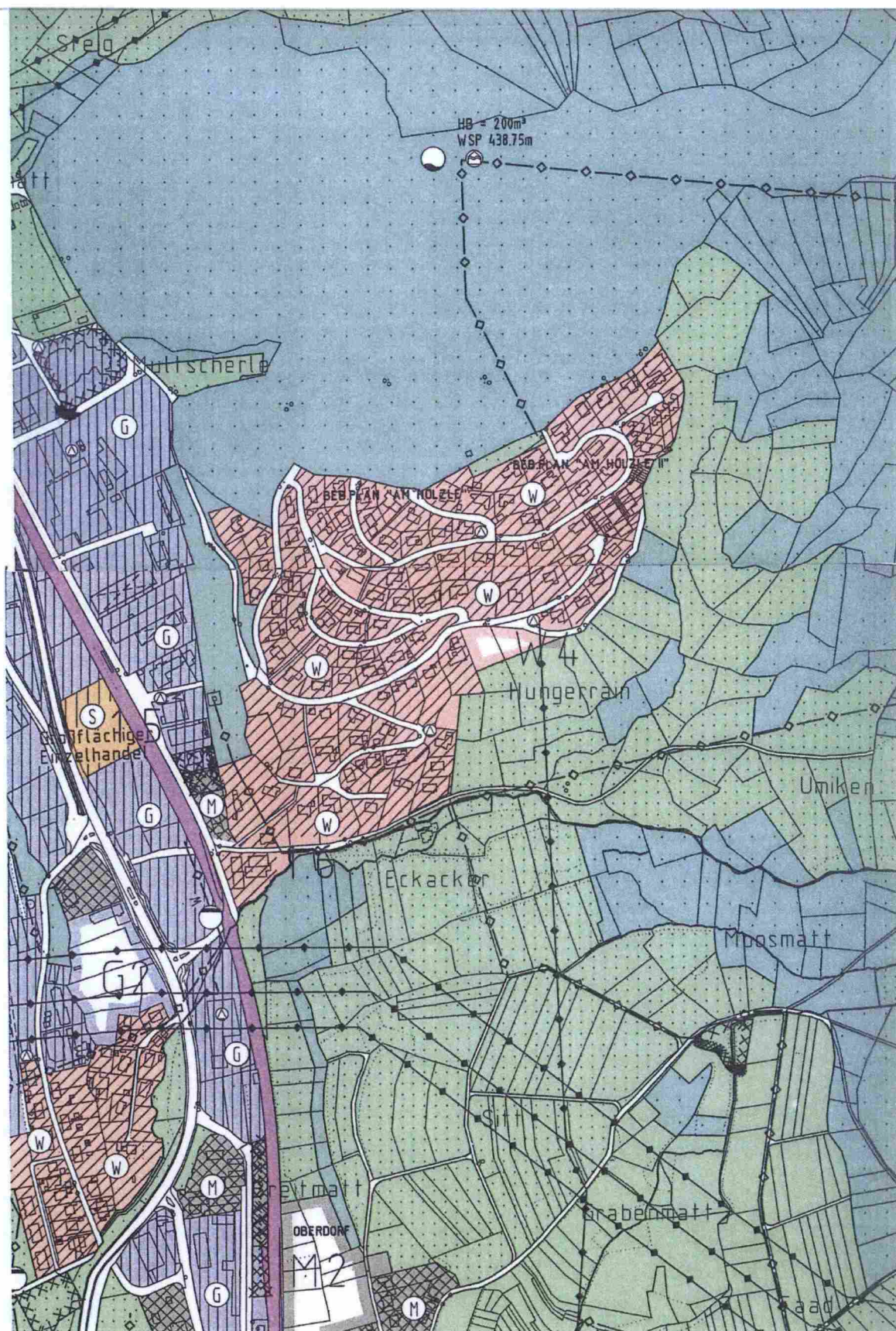
Wehr, den 22.07.2008

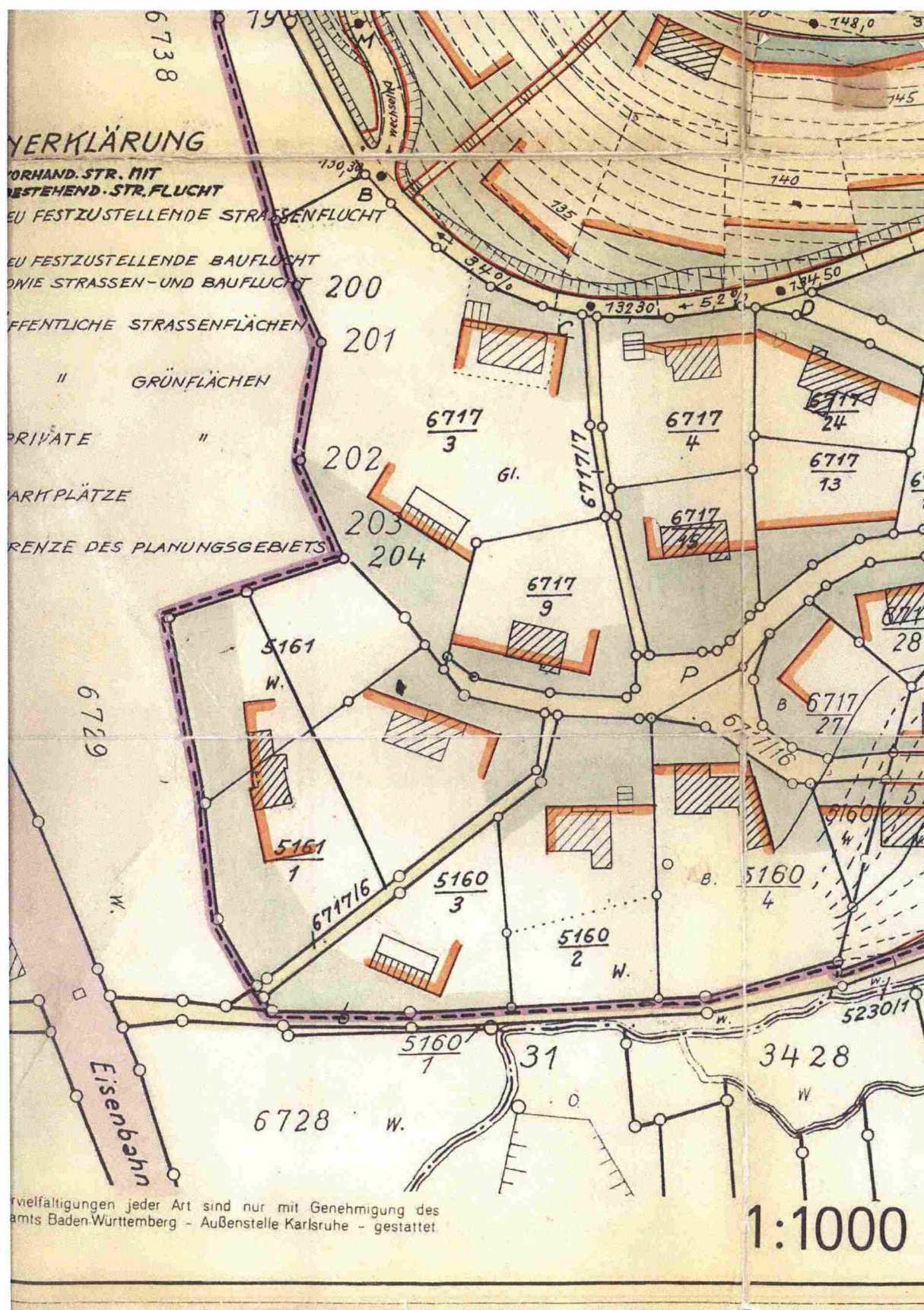
GEOplan



Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner





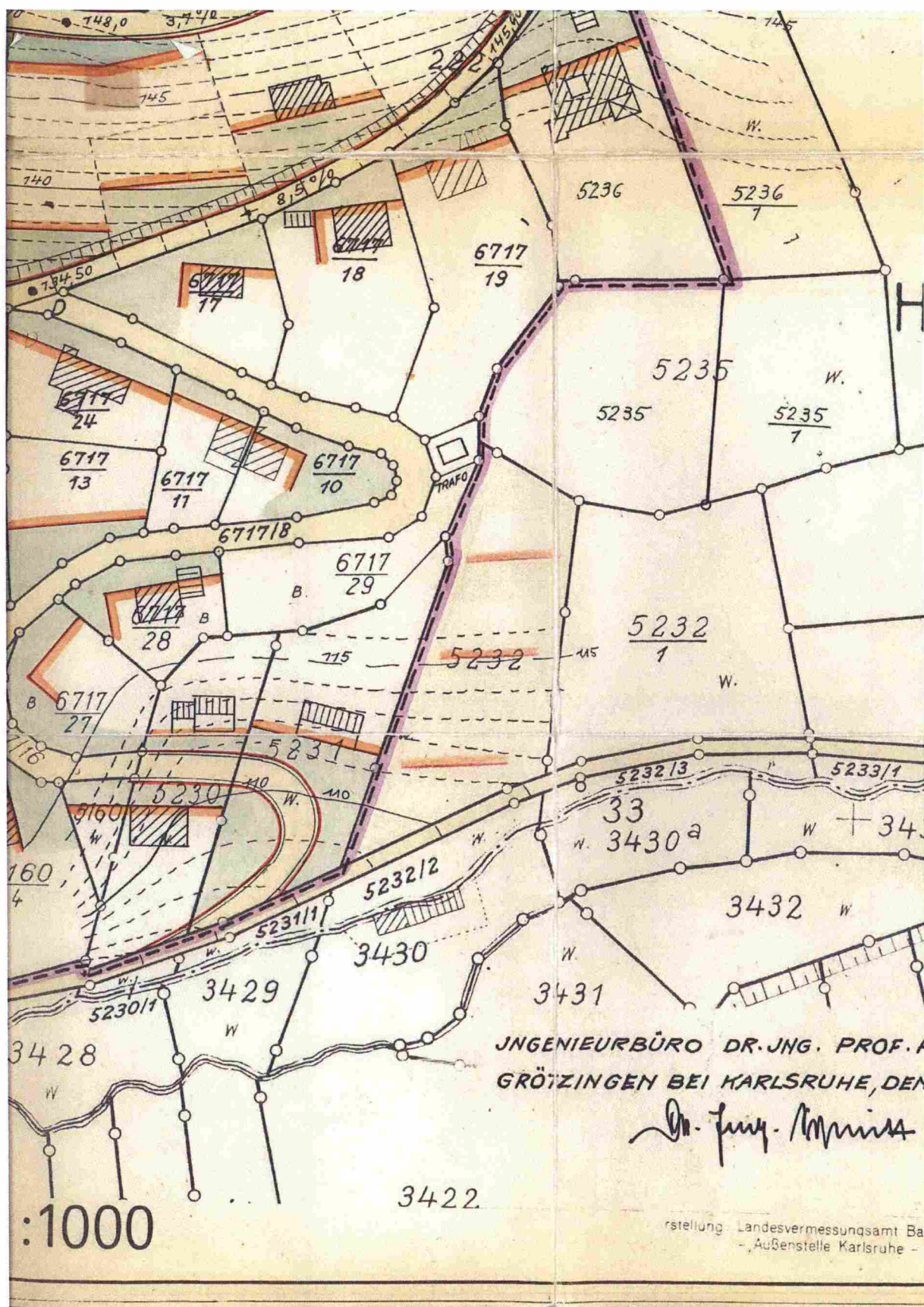


GEOplan

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 1

GEMARKUNG WEHR
„AM HÖLZLE“
IN KRAFT GETRETEN: 20.01.1964



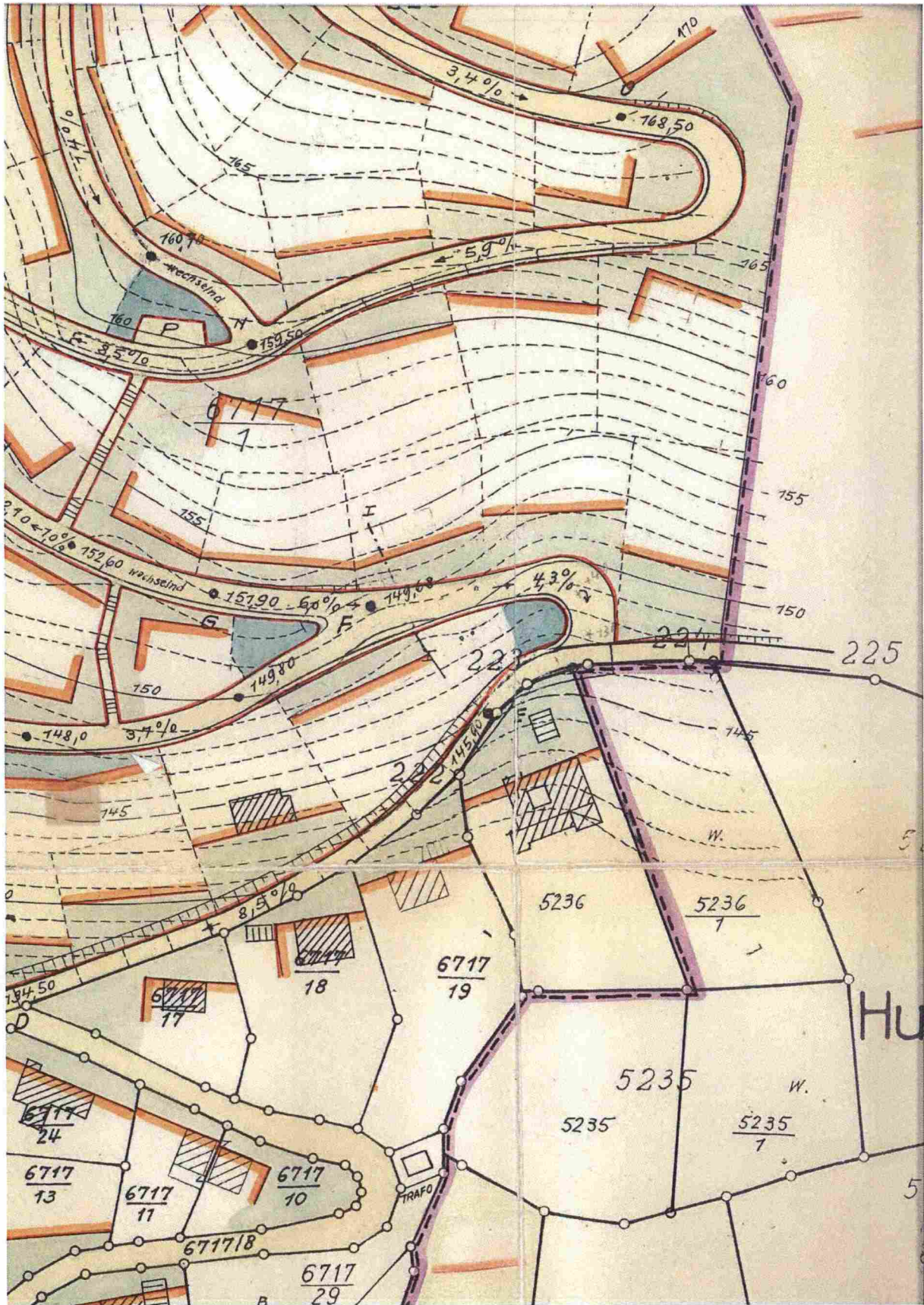


GEOplan

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 2

GEMARKUNG WEHR
„AM HÖLZLE“
INKRAFT GETRETEN: 20.01.1964



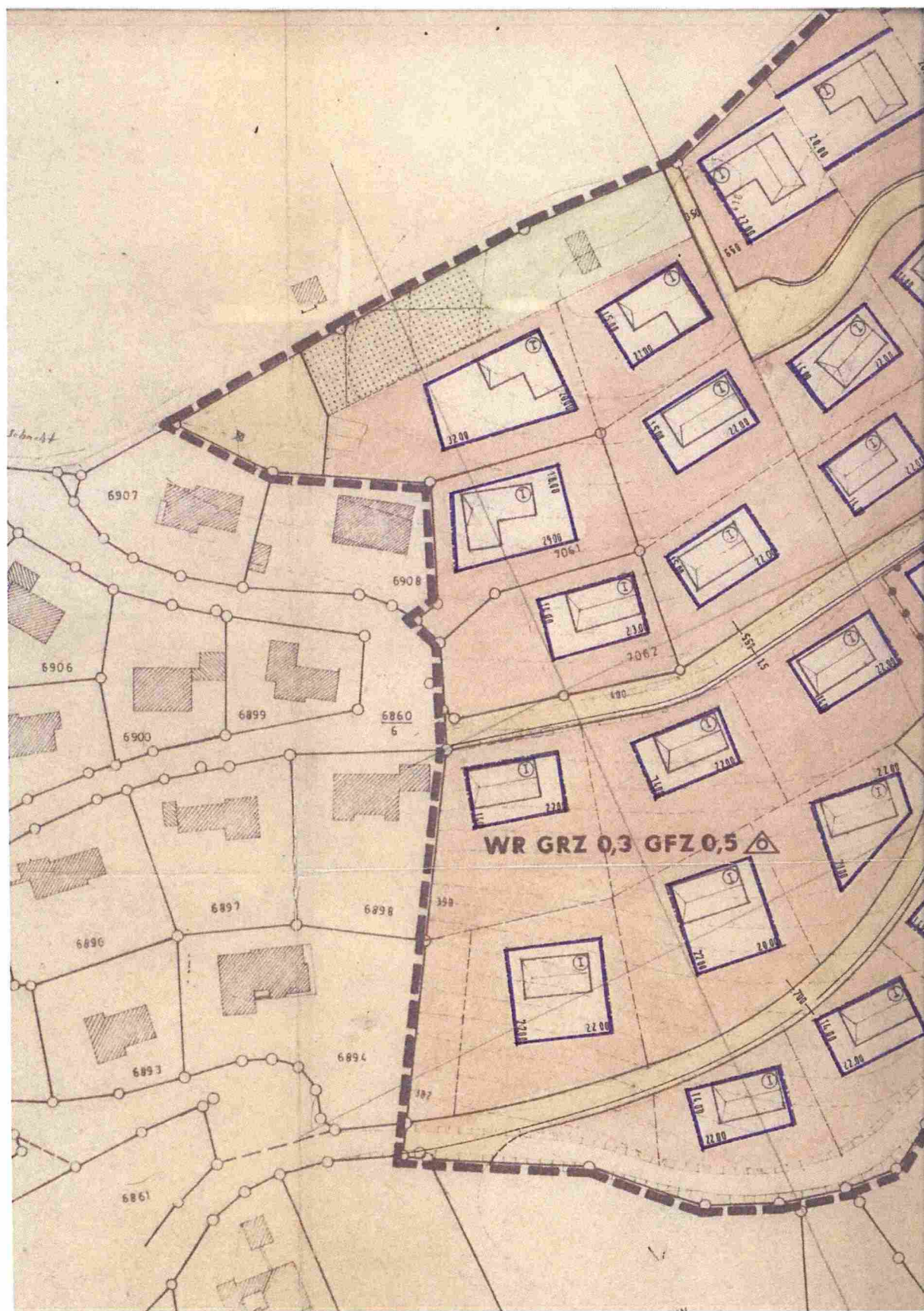


GEOplan

STADT WEHR
 BEBAUUNGSPLAN
 RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 3

GEMARKUNG WEHR
 „AM HÖLZLE“
 IN KRAFT GETRETEN: 20.01.1964





GEOplan

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG

GEMARKUNG WEHR
„HÖLZLE II“
INKRAFT GETRETEN: 27.08.1970

