

**BEBAUUNGSPLAN
„ALME“**

1. ÄNDERUNG

**BEGRÜNDUNG
ENTWURF**

STADT OFFENBURG

11.04.2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Alme“ ist seit 05.10.2001 rechtskräftig. Seither wurde er noch nicht geändert.

Für den Bereich der 1. Änderung haben sich folgende Rechtsgrundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

Für die 1. Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da durch die Änderung keine Grundzüge der Planung betroffen sind. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet und nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Da für die Bauplätze im Baugebiet „Alme“, auf welchen gemäß Bebauungsplan nur Hausgruppen / Reihenhäuser zulässig sind, seit Aufstellung des Bebauungsplanes bis heute keine Bauinteressenten gefunden werden konnten, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Bebauung des Baugebiets „Alme“ abschließen zu können. Die zukünftige Bebauung der von der Änderung betroffenen Flurstücke soll an den Charakter der bereits bestehenden Wohnbebauung angepasst werden. Eine Änderung der bisher in diesem Bereich vorgesehenen Festsetzung, „abweichende Bauweise - Hausgruppen / Reihenhäuser“ am westlichen Gebietsrand ist notwendig, um dieses Ziel zu erreichen. In diesem Bereich sollen zukünftig Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sein. Die Festsetzungen für die übrigen, bereits bisher für Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehenen Grundstücke im Baugebiet „Alme“ werden für die jetzt neu für eine solche Bebauung vorgesehenen Grundstücke übernommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird von II auf I herabgesetzt und auch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Wandhöhe werden entsprechend angepasst. Ferner ergibt sich für die Unterbringung der Garagen, Stellplätze und Carports eine Änderung der Festsetzungen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alme“ hat eine Größe von ca. 6,28 ha (einschl. einer ca. 0,68 ha großen Ausgleichsfläche im nördlichen Teilbereich), und liegt im Nordwesten des Ortsteiles Weier an der Kreisstraße K 5324 (Hubertusstraße) Richtung Willstätt-Hesselhurst, unmittelbar nordöstlich der Einmündung der von Süden kommenden Römerstraße in die Hubertusstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom Änderungsverfahren nicht berührt.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1766 bis einschließlich 1783. Nördlich wird der Änderungsbereich durch einen vorhandenen Graben, im Osten durch den Euroring, im Süden durch die Hubertusstraße (K 5324) und im Westen durch die freie Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der Gesamtfortschreibung stellt den gesamten Bereich als Wohnbaufläche dar.

Mit Ausnahme der im Norden festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist daher aufgrund von § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Von der Planung sind weder ein Natur- noch ein Landschaftsschutzgebiet betroffen.

5. Angaben zum Bestand

Die Bebauung des Gebiets „Alme“ wurde im Jahr 2001 begonnen. So entstanden bisher 81 Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser. Im gesamten Baugebiet „Alme“ wurden insgesamt 95 Bauplätze ausgewiesen.

6. Änderung des Planinhalts

6.1 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Da die Nachfrage nach Reihenhäusern im Baugebiet „Alme“ gesättigt ist, wird die im Bebauungsplan festgesetzte „abweichende Bauweise - Hausgruppen“ im Bereich der bisherigen Nutzungszone 6 in „offene Bauweise - Einzelhäuser“ (Nutzungsgruppe 5 c) bzw. „offene Bauweise - Doppelhäuser“ (Nutzungsgruppe 2) geändert.

Zahl der Vollgeschosse

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Alme“ sind für Hausgruppen in diesem Bereich des Baugebietes zwei Vollgeschosse zulässig. Anstatt der Hausgruppen sollen zukünftig in diesem Bereich Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig sein. Um ein homogenes Bild im Baugebiet „Alme“ zu wahren, wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss herabgesetzt. In den übrigen Bereichen des Baugebietes ist für Einzel- bzw. Doppelhäuser auch nur ein Vollgeschoss zulässig.

Gebäudehöhe, Geschossflächenzahl

Durch die Verringerung der Zahl der Vollgeschosse werden auch die Wandhöhe und die Geschossflächenzahl entsprechend angepasst.

Garagen, Carports und Stellplätze

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Alme“ sind im Änderungsbereich für die Unterbringung der Stellplätze Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Durch die 1. Änderung ergeben sich größere Baugrundstücke, weshalb die Unterbringung der Garagen, Stellplätze und Carports auf dem jeweils eigenen Grundstück erfolgen kann. Die Flächen, die bisher für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind, können zukünftig von Anwohnern erworben werden. Diese können die erworbenen Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen nutzen, oder als Angrenzer dieser Flächen, diese ihrem Grundstück zuschlagen.

7. Umwelt- und Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Gemäß § 13 BauGB kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, ein vereinfachtes Verfahren gewählt werden. Voraussetzung ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist hier nicht der Fall, da Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) nicht zu befürchten ist. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden kann. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

8. Realisierung

Die gesamten Grundstücke des Änderungsbereiches befinden sich in städtischem Eigentum. Zur Realisierung der Planung ist kein Bodenordnungsverfahren notwendig.