

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"HELLERSGRUND TEIL B" DER GEMEINDE MEISSENHEIM, ORTENAUKREIS**

1 Notwendigkeit der Planänderung

Für die an der Johann-Sebastian-Bach-Straße vorgesehene Reihenhaushausgruppe und das Mehrfamilienhaus mit Geschäftsnutzung im Einmündungsbereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße haben sich seit Jahren keine Bauinteressenten finden lassen, andererseits besteht weiterhin Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken. Da keine weiteren Bauplätze mehr im 1. Bauabschnitt des Plangebietes "Hellersgrund Teil B" zur Verfügung stehen, ist es notwendig, aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aus wirtschaftlichen Überlegungen die Planausweisung in diesem Bereich an den örtlichen Bedarf anzupassen, bevor weitere Bauflächen neu erschlossen werden müssen.

2 Art und Umfang der Planänderung

Die Änderung dient der Bebauung der bislang liegen gebliebenen Bauplätze unter Einbeziehung einer kleinen Grünfläche in das Bauland. Sie erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Änderung wird als Deckblattänderung vorgenommen. Weiterhin werden die Bebauungsvorschriften hinsichtlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen in einem Punkt geändert. Diese Änderung hat dabei nur Auswirkungen auf den Deckblattbereich selbst.

3 Ziele und Zwecke der Planänderung

- Die Bauformen und Grundstücksaufteilungen sollen an den Bedarf angepasst werden.
- Wegeflächen sollen reduziert werden.
- Potentielle Störungen des Schilfgürtels am Mühlbach sollen zurückgenommen werden.
- Die bereits vollzogene Erweiterung der Sozialstation soll übernommen, zukünftig zu erwartende Ergänzungen sollen besser integriert werden.

4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbau- und gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung ist, wie bereits der Ursprungsbebauungsplan, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Änderungen im Einzelnen

Die Änderung beschränkt sich auf den südwestlichen Planbereich zwischen Friedrichstraße und Johann-Sebastian-Straße und reicht bis an den, den Mühlbach begleitenden, Schilfgürtel heran, ohne diesen jedoch zu berühren. Keine Änderungen ergeben sich dabei für das Bestandsgrundstück 2427/1 einschließlich seiner Ergänzungsfläche 2550/1, der daher von der Deckblattänderung ausgenommen ist. Auch die Änderung der Bebauungsvorschriften hat nur innerhalb dieser im Deckblatt aufgenommenen Fläche Auswirkungen, da im weiteren Planbereich keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen sind.

5.1 Eckbereich Friedrichstraße/Johann-Sebastian-Bach-Straße (Lgb.-Nr. 2550)

Das für eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Ladennutzung vorgesehene Gelände wird nunmehr für eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die bisherige Nutzungsschablone Nr. 7 wird dabei durch die Nutzungsschablone Nr. 2 ersetzt. Die überbaubare Fläche wird nicht mehr abgewinkelt, sondern nur parallel zur Johann-Sebastian-Bach-Straße geführt. Die Firstrichtung wird ebenfalls nur parallel zur Johann-Sebastian-Bach-Straße ausgerichtet. Beidseits des Baufeldes wird eine Garagenfläche ergänzt. Zur Friedrichstraße wird ein ca. 6 – 7 m Streifen für die Anlage von Stellplätzen der Sozialstation (Lgb.-Nr. 2420/2) abgegrenzt und als Stellplatzbereich ausgewiesen.

Auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite wird ein ca. 2,5 m schmaler Streifen der benachbarten Doppelhausbebauung zugeschlagen. Die Änderungen zielen in diesem Bereich darauf, neben der Bereitstellung von Stellplätzen für die Sozialstation die ergänzende Einzelhausbebauung an die benachbarte Doppelhausbebauung anzupassen, um einen möglichst hohen Wohnwert für die Bebauung herzustellen.

5.2 Ostbereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße (Lgb.-Nr. 2558 – 2561)

Die bisherige Reihenhausbauung wird hier zugunsten von zwei freistehenden Einzelhausgrundstücken aufgegeben. Für den südlich angrenzenden Bereich wird unter Beiziehung der dortigen, kleinen Grünfläche ein weiteres Einzelhausgrundstück geschaffen. Die bisherige Nutzungsschablone Nr. 6 wird durch die Nutzungsschablone Nr. 2 ersetzt. Die überbaubaren Flächen werden sinngemäß an die benachbarte Bebauung angepasst, ebenso die Fläche für Garagen. Im südlichen Bereich des dritten Einzelhauses wird der die beiden nord-süd-gerichteten Wegestiche verbindende Fuß- und Wirtschaftsweg zugunsten der Vergrößerung der Baufläche aufgegeben. Ein Leitungsrecht wird hier stattdessen vorgesehen. Die Wegeverbindung macht hier wegen der Beunruhigung des anschließenden Schilfbereiches keinen Sinn.

5.3 Bereich der Sozialstation (Lgb.-Nr. 2427/2 und 2427/5)

Hier wird insbesondere das parallel zum hier noch sehr schmalen Schilfgürtel entlang des Mühlbaches bislang vorgesehene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit herausgenommen. Diese Wegemöglichkeit wurde bislang wegen der schwierigen Geländesituation und der schlechten Vereinbarkeit eines der Öffentlichkeit zugänglichen Weges mit dem hier sehr schmal werdenden Schilfgürtel und der hier auch nur sehr schlecht gegebenen sozialen Kontrolle nicht hergestellt. Aus den genannten Gründen soll nunmehr ganz auf ihn verzichtet werden. Weiterhin werden die bislang getrennten, überbaubaren Flächen auf den beiden Grundstücken zusammengeführt. Dies entspricht einmal der im rückwärtigen Teil der Sozialstation vollzogenen Bebauung als auch der gegebenenfalls notwendigen Erweiterung der Sozialstation in den rückwärtigen Bereich herein.

5.4 Doppel- und Einzelhausbereich beidseits des Wegestichs (Lgb.-Nr. 2554)

Auf Wunsch der Anlieger der bestehenden 4 Doppelhaushälften erfolgt eine Erweiterung der Grundstücksflächen um 5 m nach Süden, entsprechend wird der südlich verbleibende Einzelhausbereich reduziert. Die überbaubaren Flächen und Garagenflächen werden auf den schon erstellten Bestand und die Grundstücksverschiebungen hin angepasst. Für die beiden südlichen Einzelhäuser wie für das östlich benachbarte Einzelhaus wird freigestellt, ob das Gebäude zur angrenzenden Erschließungsstraße traufseitig oder giebelständig ausgerichtet wird.

6 Beseitigung des Oberflächenwassers

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über die im Gebiet vorhandenen Regenwasserkanäle. Eine Versickerung ist auf Grund der hohen Grundwasserstände und der hier ebenfalls zu berücksichtigenden Auswirkungen des Integrierten Rheinprogramms nicht mit vertretbarem Aufwand möglich (siehe auch Festsetzungen des bisherigen Planes zur Auftriebssicherheit). Eine Direkteinleitung aus den Einzelgrundstücken in den Mühlbach scheidet ebenfalls aus, da dies das Aufbrechen vorhandener Erschließungsstraßen und -wege zur Folge hätte. Darüber hinaus bietet die vorhandene Regenwasserkanalisation ein die Vorflutsituation entlastendes Rückstauvolumen.

7 Altablagerung

Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde im Bereich des Bebauungsplanes eine Altlastverdachtsfläche erhoben.

Hierbei handelt es sich um die Altablagerung "Auffüllung westlich des Mühlbachs", Flst.-Nr. 2427/2 und 2427/5, Stockplatzweg, Obj.Nr. 3585. Die

Fläche wurde laut den vorliegenden Unterlagen von 1950 – 1959 mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt.

Die Altablagerung wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 14. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Bewertung und Abwägung nach § 1a BauGB

Es handelt sich grundsätzlich um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Änderungsbereich umfasst weit weniger als 2 ha Grundfläche, so dass in Anwendung von § 1a, Abs. 3, Satz 5 kein Ausgleich erforderlich ist. Die Einbeziehung der kleinen Grünfläche in das Bauland wird kompensiert durch die Aufgabe von Wegeflächen am südlichen Gebietsrand sowie die Umwidmung des bisherigen Mehrfamilienhausbereiches und Reihenhausbereiches in Einzelhausbereich und die damit verbundene Reduzierung sowohl der Grundflächenzahl wie der Stellplatzbereiche.

9 Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. In Anwendung von § 13a, Abs. 2 in Verbindung mit § 13, Absatz 3, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

10 Kosten und Finanzierung

Aus der Planänderung entstehen der Gemeinde nur geringfügige Kosten aus der Ergänzung der entsprechenden Zu- und Ableitungen für das im Bereich der kleinen Grünfläche neu gebildete Baugrundstück. Die Kosten werden jedoch kompensiert durch entfallende Ausbaukosten für nun nicht mehr notwendige Wegeführungen. Im übrigen sind sie gedeckt aus dem Verkauf der Grundstücksfläche selbst.

Freiburg, den 2. Juli 2007

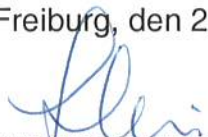


.....

Der Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Freiburg, den 2. Juli 2007



.....

Der Bürgermeister