

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 146 „Hachland“, 6. vereinfachte Änderung, Stadtteil Neustadt, Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Hachland“ ist seit dem 19. 04. 1984 rechtsverbindlich. Er wurde zwischenzeitlich in 5 Teilbereichen geändert.

Die Grundstücke in dem neu zu ändernden Teilbereich sind mit ca. 1000 m² aus heutiger Sicht übergroß bemessen.

Ziel der Stadt ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (1) Baugesetzbuch.

Dieser Zielsetzung entspricht auch der Wunsch der Grundstückseigentümer, im 6. Änderungsbereich einen zusätzlichen Bauplatz zu schaffen.

Voraussetzung hierfür sind die Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3.

Auf dem Wendeplatz Ulmenweg (öffentliche Verkehrsfläche – Parken -) besteht für den Bereich der 6. vereinfachten Änderung ein Zu- und Ausfahrtsverbot.

Über eine textliche Festsetzung wird das Zu- und Ausfahrtsverbot zugunsten einer Grundstückszufahrt geändert. Die Zu- und Ausfahrt ist an der südlichen Grenze des Wendeplatzes anzuordnen.

Diese Änderung führt zu einer sinnvoll geordneten Erschließung der neuen Baufläche.

Als weniger günstig sind die möglichen Zufahrten vom Kirschweg (Süderschließung) über das Flurstück 33/83 und vom Hudeweg (Norderschließung) über das Flurstück 33/82 einzuordnen. Diese Erschließungsmöglichkeiten sind nicht nur sehr kostenaufwendig, sondern sie engen die ohnehin recht schmalen Grundstücke nochmals ein.

Die Erschließung erfolgt privat und ist ggf. durch Baulast, im Grundbuch einzutragende Wege- und Leitungsrechte oder Übereignung sicherzustellen.

Derzeit besteht keine Bereitschaft der Eigentümer der benachbarten Grundstücke, in die 6. Planänderung einbezogen zu werden. Eine spätere bauliche Verdichtung auf diesen Grundstücken ist über eine entsprechende Bebauungsplanänderung jedoch auch weiterhin möglich.

Die Erschließung kann hier über den Hudeweg bzw. vom Wendeplatz Kirschenweg aus erfolgen.

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat somit für die Nachbargrundstücke keine Nachteile.

Es entstehen maximal 2 neue Wohneinheiten.

Die Ver- und Entsorgung und das Kinderspielplatzangebot werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Hachland“ nicht. Es ist daher auch nicht sinnvoll, für die 6. vereinfachte Änderung Reglementierungen vorzunehmen.

Da der Änderungsbereich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im Innenbereich liegt, ist die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Kosten für die Erschließung, Planung und sonstige unmittelbare Folgekosten entstehen der Stadt durch die 6. vereinfachte Bebauungsplanänderung nicht.