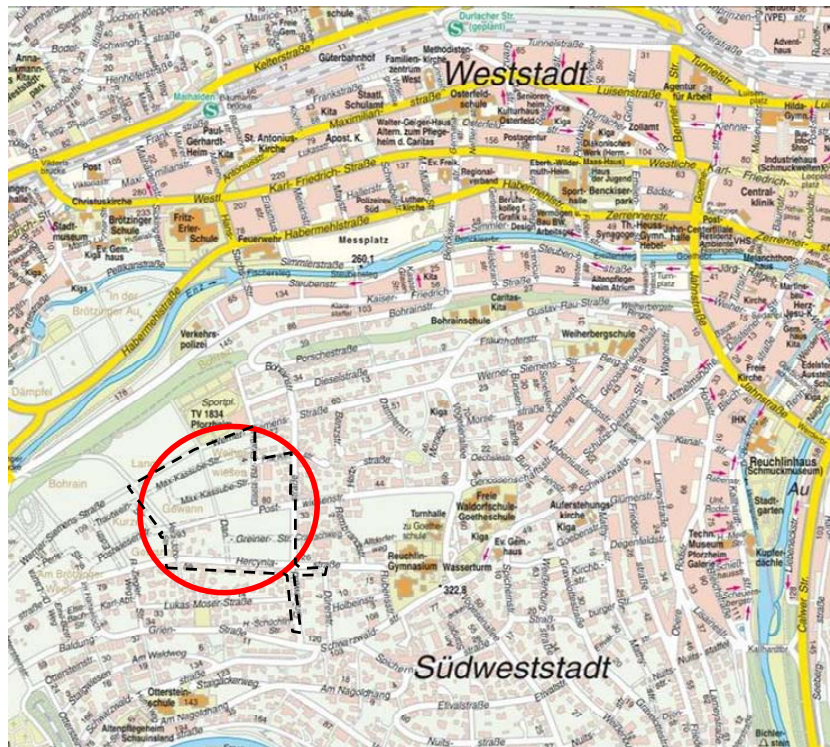


Bebauungsplan

„Lange Gewann, 1. Änderung“

- Zusammenfassende Erklärung -



A. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein gestalterisch qualitätvolles Wohngebiet zu entwickeln, indem der Bebauungsplan „Lange Gewinn, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ in den Bereichen, die nicht bereits flächig bebaut sind, überarbeitet wird. Dabei soll die bisher große Formenvielfalt vereinfacht und entsprechend der Funktionsbereiche geordnet werden. Die Grundstückszuschnitte sowie die Erschließung sollen nicht geändert werden, ebenso wenig die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet).

Der Bebauungsplan Nr. 680 Ausschnitt „Lange Gewinn, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ Teilgebiet „Rodrücken“ behält für die nicht von dieser Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans seine Gültigkeit.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es ist durch die Neuregelung gestalterischer Aspekte im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Beibehaltung des bestehenden Nutzungs-, Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumkonzeptes nicht von neuen erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter auszugehen.

Neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffe mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorliegen. Daher ergibt sich gegenüber dem Bebauungsplan „Lange Gewinn, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ kein weitergehender Kompensationsbedarf.

C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Im Zuge der beiden Beteiligungsschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Offenlage) gab es Einwände zu folgenden Themenblöcken:

Abgrenzung der unterschiedlichen Funktionsbereiche

Es bestanden Bedenken, dass zwei nebeneinanderliegende Flurstücke nicht sinnvoll gemeinsam genutzt werden können.

=> Die Funktionsbereiche wurden nun so abgegrenzt, dass beide Flurstücke einem Funktionsbereich zugehörig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Es bestanden Bedenken, dass gegenüber der früheren Festsetzungen des Bebauungsplans „Lange Gewinn, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“, nun wesentlich größere Bauten mit einer höheren Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude entstehen könnten.

=> Da weder die Grundflächenzahlen, noch die Anzahl der Vollgeschosse geändert wurden, ermöglicht die Bebauungsplanänderung keine größeren Bauten als bisher. Durch eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, wurde die Gesamthöhe eingeschränkt. Auch die maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wurde für die unterschiedlichen Funktionsbereiche begrenzt. Bisher gab es hierfür keine Begrenzung.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Da es um die Überplanung eines bestehenden Gebietes geht, gibt es keine räumlichen Alternativen. Nutzungsalternativen gibt es ebenso wenig, da die bereits festgesetzte Nutzung gesichert und aufgewertet werden soll.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
18.09.2013		Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P1777)
17.02.2014	28.02.2014	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
07.05.2014		Beschlussfassung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P2027)
26.05.2014	27.06.2014	Offenlage des Planentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
01.10.2014		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage Q0019)
07.10.2014		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage Q0019)

Pforzheim, 20.10.2014
62 SH