

Fertigung: 5
Anlage: 2
Blatt: 1-3

BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änd. des Bebauungsplans "Ellenweg IV" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zur 1. Änd. des Bebauungsplans "Ellenweg IV"
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Ellenweg IV" wurde 2017 rechtskräftig.

Die 1. Änderung umfasst die Flst.Nrn. 6211 - 6214 westlich des Inneren Rings. Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert, die Bauvorschriften entsprechend angepasst.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Mit der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Zufahrten vom Inneren Ring, Ellenweg und Erich-Spöth-Straße aus sowie der geringfügigen Verbreiterung und teilweise Verschiebung der Baufenster in der NZ2 im "Zeichn. Teil" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die B-Planänderung entwickelt sich somit aus dem FNP.



4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flst.Nrn. 6211 - 6214 westlich des Inneren Rings.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der B-Plan wurde 2017 rechtskräftig, das Baugebiet wird derzeit schon in einzelnen Bereichen bebaut.

Im östlichen Bereich sind 4 Mehrfamilienhäuser geplant. Bei der Planung hat sich gezeigt, dass zum einen durch die geplanten Tiefgaragen die Tiefe der Baufenster nicht ausreichend bemessen ist und zum anderen bei zwei konkret vorliegenden Planungen die Baufenster geringfügig verschoben werden müssen.

Damit ergibt sich eine Verbreiterung der Baufenster von ca. 14 m (im Süden) bzw. 16 m (bei den 3 weiteren Baufenstern) auf 16,75 m. Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans wurden aus städtebaulicher Sicht Überlegungen angestellt, hier für die ganze NZ2 ein durchgehendes Baufenster auszuweisen, um mehr planerische Flexibilität in der späteren Umsetzung der Bauvorhaben zu erhalten. Da entlang des Inneren Rings aber eine geschlossene Bebauung auch im Hinblick auf die nordwestliche angrenzende Bauzeile mit freistehenden Einzelhäusern nicht gewünscht war und hier eine Aufteilung von Geschosswohnungsbau mit großzügigen Freiflächen und Durchblicken gewünscht war, wurden für die NZ2 einzelne Baufenster ausgewiesen.

Des Weiteren wurde die Lage der Zufahrt zu den Tiefgaragen bisher im Zeichn. Teil nicht zwingend festgesetzt, die Anzahl und Gesamtbreite aber planungsrechtlich mit einer Zufahrt mit einer max. Breite von 6,00 m festgesetzt.

Es hat sich im Zuge von konkreten Planungen jetzt gezeigt, dass wenn zusätzlich zur Tiefgarage auch teilweise oberirdische Stellplätze geschaffen werden sollen, dies nicht über eine gemeinsame Zufahrt mit der Tiefgaragenabfahrt möglich ist.

Daher wird die Festsetzung Pkt. 4.4 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Zufahrten, die ausschließlich der Anbindung von Tiefgaragen dienen, weder bei der Ermittlung der Anzahl noch der Gesamtbreite von Zufahrten anzurechnen sind.

6 Ver- und Entsorgung

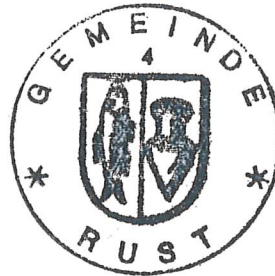
Die Konzeption zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets bleibt von der 1. Änderung unberührt. Insofern wird hier auf die Aussagen des rechtskräftigen B-Plans verwiesen.

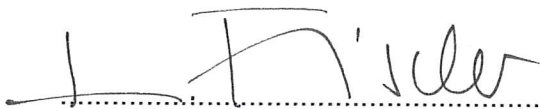
Freiburg, den 02.04.2020 LIF-ba
22.04.2020 LIF-ta
13.07.2020 LIF-ba

Rust, den 13. JULI 2020

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

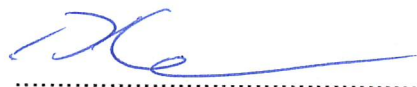
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de





Planer

 121Beg03.doc



Dr. Klare, Bürgermeister