6. Änderung des Bebauungsplanes Röhrenberg im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Begründung

1.1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Baugebiet Röhrenberg liegt im Osten von Allensbach und umfasst den Bereich zwischen der B33 und dem Himmelreichweg sowie Teile der Hochstraße. Der überwiegende Teil des Gebietes ist als WA ausgewiesen. Nur kleinere Teile längs der B33 sind als Mischgebiet geplant. Zusätzlich ist eine Friedhofsfläche im Plangebiet enthalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das Areal südlich des Bauhofs der Gemeinde Allensbach. Es handelt sich dabei um das Flurstücke Nr. 3096/3, das inzwischen in die Grundstücke Nrn. 3096, 3096/4 und 3096/5 aufgeteilt wurde, 3096/2, 3096/3 und 3101.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans aus Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Anlass der Planung

Das Grundstück Flst.-Nr. 3096/3 ist bisher im südlichen Teil mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der bestehende Bebauungsplan weist im nördlichen Teil ein Baufenster zur weiteren Bebauung des Grundstücks aus. Die Erschließung des Grundstücks war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans über eine kleine Stichstraße über den Bauhof bzw. private Grundstücke geplant. Da die Stichstraße nicht realisiert wurde ist zur optimalen Ausnutzung des Bauquartiers eine Veränderung des Bebauungsplans notwendig.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vereinfachten Änderungsverfahren sollen für den Planbereich die Baugrenzen, die Firstrichtung des Gebäudes, die Geschossigkeit und die Dachneigung geändert werden. Ebenso wird die entbehrliche Stichstraße aus dem Plan herausgenommen.

Eine Ausweitung der baulichen Nutzung ist mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden. Es ist aber möglich die Baukörper anders zu gestalten und wirtschaftliche, flächensparende und kostengünstige Bauweisen vorzugeben.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden nicht nachteilig tangiert. Insgesamt bleibt die bauliche Ausnutzung gleich.

5. Weitere Auswirkungen an Planung

Mit dem Planverfahren sind keine weiteren Auswirkungen auf Verkehrsführung oder die Immissionslage verbunden.

6. Kosten

Für die Plandurchführung entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

Allensbach, den 27.03.2012

GEMEINDE ALLENSBACH

Helmut Kennerknecht
-Bürgermeister-