

Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Neufassung „Großoberfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Leben in Rheinkultur

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 22.05.2023 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Neufassung „Großoberfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Großoberfeld“ II wurde 1973 aufgestellt und dann im Jahre 1994 durch eine Neufassung überlagert. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung neuen Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung. Auch im Zuge der Neufassung wurde das Ziel weiterverfolgt, es wurden jedoch die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst, so dass die zulässige Bebauung an die damals moderneren Bauformen angepasst wurde, v.a. hinsichtlich der Höhen und der Dichte, so dass im Sinne einer Nachverdichtung mehr Wohnraum geschaffen werden konnte.

Innerhalb der gesamten Gemeinde Kappel-Grafenhausen ist eine verstärkte Nachfrage im Bereich der Ferienwohnungen zu verzeichnen. Gerade auf Grund der Attraktivität der Gemeinde selbst sowie der Nähe zum Freizeitpark in Rust entstehen innerhalb der Gemeinde vermehrt Ferienwohnungen durch die Umwidmung bestehender Wohnungen oder durch den Neubau weiterer. Hierdurch geht Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung verloren und vielfältige Konflikte entstehen. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, wurde ein Ferienwohnungskonzept für die gesamte Gemeinde Kappel-Grafenhausen erarbeitet. Basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme wurden für die einzelnen Teilräume der Gemeinde die Ziele der künftigen Entwicklung definiert. Ziel des Konzeptes war eine Differenzierung der zukünftigen örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten, basierend auf den lokalen Gegebenheiten und den Zielen der gesamtgemeindlichen Entwicklung. Basierend auf dem Ferienwohnungskonzept wird für die jeweiligen Bereiche innerhalb der Gemeinde zukünftig in Steckbriefen die aktuelle Situation dargestellt, die Konflikte und Potenziale bewertet und daraus resultierend eine Handlungsempfehlung erarbeitet.

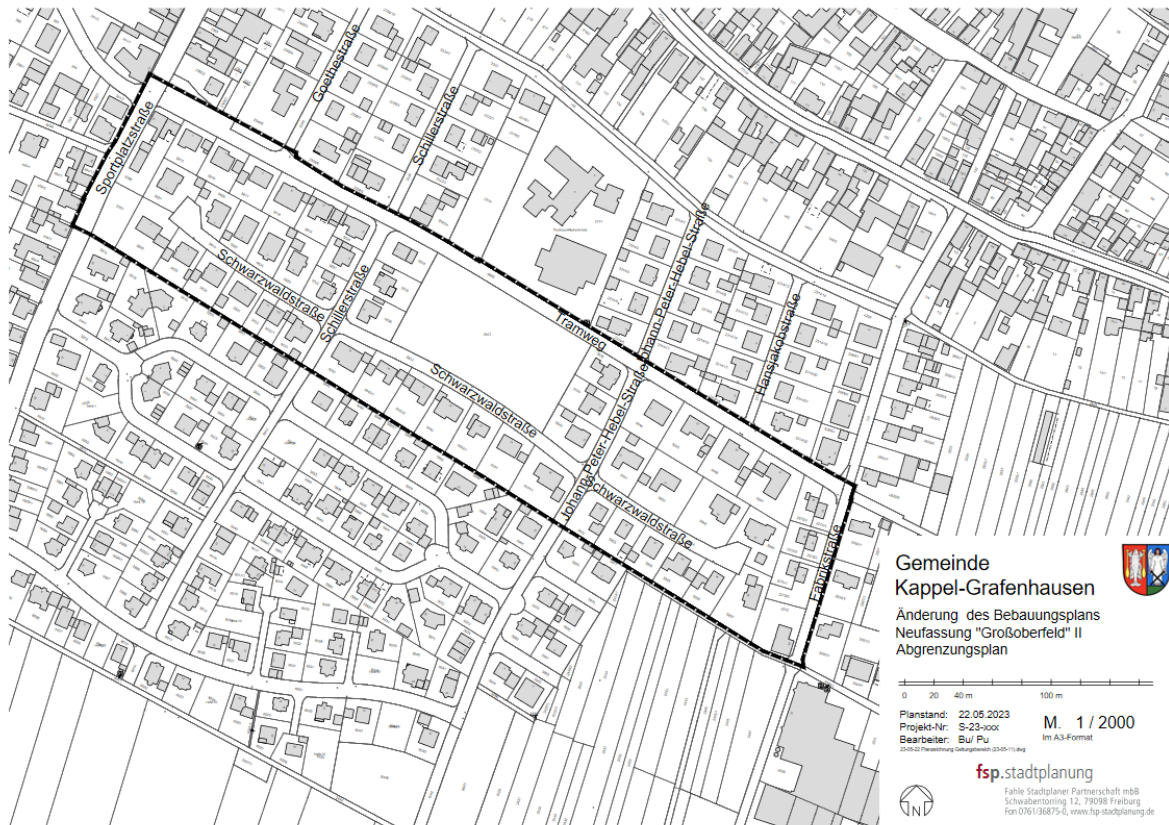
Im Bereich des Bebauungsplangebiets „Großoberfeld“ I und II kommt diese Analyse und Bewertung zu dem Schluss, dass aufgrund der vorhandenen Ziele und Entwicklungen ein Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben empfohlen wird. Primär aus dem Grund, dass hier Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden sollte, der durch Umwandlung in Ferienwohnungen droht verloren zu gehen. Darüber hinaus soll das Baugebiet nicht durch Lärmbelastungen und den zunehmenden Verkehr durch die An- und Abreisebewegungen zu allen Tages- und Nachtzeiten gestört werden. Auch der Parkdruck im Bereich der öffentlichen Straßen durch den zusätzlichen

Verkehr soll vermieden werden. Vor allem im Bereich um die Schule und die öffentlichen Grün- und Freiflächen soll eine Zunahme der Verkehrsbelastung und damit der Gefahrensituationen vermieden werden.

Folgerichtig empfahl das Ferienwohnungskonzept dementsprechend in den Gebieten Großoberfeld I und II einen Ausschluss von Ferienwohnungen. Die Gebiete sind weitgehend aufgesiedelt, so dass für die planungsrechtliche Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bisher nur eine niedrige Priorität gegeben war. Nun ist jedoch ein Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplans „Großoberfeld“ II an die Gemeinde herangetreten, der im Sinne einer Nutzungsänderung seine bisherige Wohnbebauung vollständig zu Ferienwohnungen umwandeln möchte. Dies entspricht weder den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans, noch dem Ferienwohnungskonzept. Um sicherzustellen, dass die Ziele des Bebauungsplans, hier die Schaffung von Wohnraum, weiterhin erreicht werden können, soll dementsprechend der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Neufassung „Großoberfeld II“ die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend geändert.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Neufassung „Großoberfeld“ II umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Neufassung „Großoberfeld“ II vom 23.03.1994 (Satzungsbeschluss). Er hat eine Größe von 6,9 ha. Im Einzelnen gilt der Abgrenzungsplan vom 22.05.2023. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Joachim Palet

Joachim Palet, Bürgermeister