

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Malzacker“ im Stadtteil Steinenstadt wurde am 07.11.1994 durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein als Satzung beschlossen und trat am 10.03.1995 in Kraft. Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines bereits bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1972 neu gefasst. Hintergrund war, dass infolge verschiedener Planänderungen eine Rechtssicherheit nicht mehr gegeben war.

Die Neuaufstellung erfolgte mit dem Ziel, neue Bauflächen entlang der Hauptstraße (ehem. L 134) auszuweisen und in großen Teilen des Plangebiets gegenüber den vorhergehenden Regelungen entsprechende Erweiterungen in den Dachgeschossen durch die Festsetzung von großzügigeren Dachneigungen zu ermöglichen. Des Weiteren wurde die Zulässigkeit von Nutzungen klar definiert.

Das Gebiet ist inzwischen -mit wenigen Ausnahmen- vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Im östlichen Teilbereich befinden sich noch einige Gebäude, die aus der Anfangszeit des Baugebietes (70er Jahre) stammen und ein Flachdach aufweisen. Nach den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes wäre bei Neu- oder Umbaumaßnahmen jedoch die Erstellung eines Flachdaches nicht mehr möglich.

Der Stadt Neuenburg am Rhein liegt bereits seit einiger Zeit eine Bauvoranfrage an der Johanniterallee/Schwarzwaldstraße vor. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt das bestehende, eingeschossige Gebäude um ein Geschoss mit Flachdach aufzustocken. Nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.02.2013 fand das Vorhaben grundsätzlich Zustimmung.

Im Zusammenhang mit dieser Voranfrage wurde eine städtebauliche Prüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass eine Zulässigkeit von zweigeschossigen Flachdachgebäuden in diesem Teilbereich der vorhandenen baulichen Charakteristik entspricht und daher vertretbar ist.

Um diese Bebauung nun zu ermöglichen, wird es notwendig den Bebauungsplan „Malzacker“ im nordöstlichen Teilbereich entsprechend zu ändern.

Da der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 datiert wird es aufgrund der Änderung der Landesbauordnung von 1995 notwendig, dass die örtlichen Bauvorschriften getrennt als eigenständige Satzung erlassen werden müssen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes erforderlich. Siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

---

Bei diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

## 2.2 Verfahrensablauf

- |            |   |
|------------|---|
| 25.03.2013 | Aufstellungsbeschluss der 1. Bebauungsplanänderung „Malzacker“ durch den Gemeinderat.   |
| 25.03.2013 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.                    |
| 15.04.2013 | Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.   |
| 15.05.2013 |   |
| 22.07.2013 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Malzacker“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

## 3 INHALTE DER PLANUNG

### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Flachdächern im Reinen Wohngebiet WR 2 (Teilbereich zwischen Schwarzwaldstraße, Johanniterallee, Berliner Straße und Hebelweg) wird die Gebäudehöhe für zweigeschossige Gebäude mit Flachdächer neu definiert: Diese darf maximal 6,50 m betragen und wird gemessen zwischen jeweiliger Gehweg- bzw. Straßenoberkante und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Entsprechend wird hierzu eine ergänzende Festsetzung in Ziffer 1.2.1.3 der Bebauungsvorschriften aufgenommen. Diese Gebäudehöhe wird an diesem Standort auch unter Berücksichtigung der bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten als angemessen erachtet und fügt sich dabei in den bestehenden Siedlungsbestand ein.

Die Stadt Neuenburg am Rhein unterstützt die Nutzung von Sonnenenergie (Solar, Photovoltaik). Da diese Nutzung auch bei Flachdächern ermöglicht werden soll, ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m durch diese Anlagen zulässig. Hierzu wird eine ergänzende Festsetzung in Ziffer 1.2.1.4 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Alle anderen textlichen Festsetzungen und sämtliche zeichnerischen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Neben dieser Änderung müssen die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich neu erlassen werden. Siehe hierzu Ziffer 3.2 dieser Begründung.

Bestehender Bebauungsplan „Malzacker“ mit dem zu ändernden Bereich (ohne Maßstab)



### 3.2 Erlass Örtlicher Bauvorschriften

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch jeweils um eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Malzacker“ von 1994 zwar eine Trennung erfolgte, die gestalterischen Regelungen aber als „Gestaltungsfestsetzungen“ auf der Grundlage des § 73 der LBO 1983 aufgenommen wurden, ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Malzacker“ im Rahmen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. Zu diesem Zweck werden die Gestaltungsfestsetzungen in Ziffer 2 des Bebauungsplans „Malzacker“ vom 07.11.1994 (Satzung) nahezu wortgleich übernommen und nur in einigen Punkten modifiziert. Die Ziffer 2.5.1 der Gestaltungsfestsetzungen (Ausbildung von Stellplätzen etc.) ist nach heutiger Rechtsauffassung nicht als örtliche Bauvorschrift zu werten und soll daher als planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB weiterhin Bestand haben.

### **Dächer von Haupt- und Nebengebäuden**

Die Gestaltungsvorschriften zu Dächern entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Regelungen.

Damit die Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden einheitlich in Erscheinung treten, sind diese nur als Sattel- und Walmdächer mit einer rotbraunen bis braunen Dachendeckung herzustellen. Dabei ist ein Dachüberstand an Traufe und Giebelseite – horizontal gemessen – von mindestens 0,30 m einzuhalten.

Neben diesen Dachformen sollen in den reinen Wohngebieten WR2 (Teilbereich zwischen den Straßen Schwarzwaldstraße, Johanniter Allee, Berliner Straße und dem öffentlichen Weg) bei Haupt- und Nebengebäuden auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sein. Diese Dachform entspricht der Mehrzahl der bestehenden Gebäude in diesem Teilbereich und trägt so zu einer einheitlichen Gestaltung bei.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sollen nicht zulässig sein, da diese nicht ortstypisch sind und das Gesamterscheinungsbild der Siedlung negativ beeinträchtigen würden.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 25° zulässig und werden auf maximal zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge beschränkt. Diese Regelung trägt dazu bei, dass die Dächer nicht zu massiv in Erscheinung treten und die Dachform erkennbar bleibt.

Die Regelung, dass Tiefgaragendächer außerhalb von Gebäuden mit Erde abzudecken und dauerhaft zu begrünen sind, wird getroffen, um Grünbereiche zu sichern, welche sich insbesondere positiv auf das Erscheinungsbild und das Kleinklima auswirken.

Da sich die Stadt Neuenburg am Rhein ausdrücklich für die Nutzung von Sonnenenergie (Solar, Fotovoltaik) bekennt und diese Energieform im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein soll, wurde zusätzlich eine Vorschrift dahingehend aufgenommen, dass diese Anlagen auf allen Dächern grundsätzlich gestattet sind. Diese dürfen bei Gebäuden ab einer Neigung von 25° die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

### **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Grundsätzlich sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Grünräume entstehen, die zu einem harmonischen Gesamtbild insbesondere der Vorgartenbereiche und damit dem Straßenbild beitragen. Zudem sprechen für diese Vorschrift auch ökologische und klimatische Gründe.

### **Einfriedigungen**

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat nach eingehender Beratung zu Einfriedigungen neue Regelungen aufgestellt, die neben zukünftigen Baugebieten auch für bestehende Baugebiete gelten sollen. Aus diesem Grund werden die Vorschriften zu Einfriedigungen für das vorliegende Plangebiet neu festgelegt.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen entsprechende Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße oder Gehweg) nicht höher als 0,80 m und lebende Einfriedigungen (Hecken) nicht höher als 1,50 m sein. Diese Höhendifferenzierung wird getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen. Tote Einfriedigungen ab einer Höhe von 0,80 m z.B. als Mauer würden dieses Bild stören, da sie zu massiv in Erscheinung treten.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren sind tote und lebende Einfriedigungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

#### **Antennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Satellitenantenne und eine Antenne zulässig. Damit Satellitenantennen gerade hier am Ortsrand sich nicht störend auf das Ortsbild auswirken, sind diese farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

#### **Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade hier im ländlichen Raum meist nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malzacker“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

#### Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbaustand und Leistungsfähigkeit gerade hier im Stadtteil Steinenstadt nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es zukünftig gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

#### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

## **4 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen, in dem von einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes abgesehen wird. Jedoch gilt gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beein-

trächtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Durch die vorgesehene Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Insofern sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

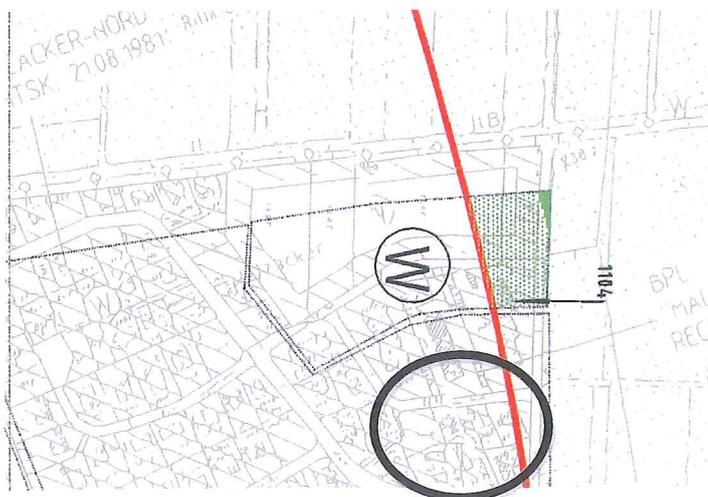
## 5 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Zu diesem Thema hat die Stadt Neuenburg am Rhein die städtebauliche Klimaschutzrichtlinie zur Berücksichtigung energie- und klimaschutzrelevanter Gesichtspunkte u.a. für die Bauleitplanung erstellt, die auch als Vorgabe für die vorliegende Bebauungsplanänderung dient.

Neben steil geneigten Dächern sollen in einem bereits bebauten Teilbereich bei einer zweigeschossigen Bebauung auch Flachdächer zulässig sein. Durch die Möglichkeit, dass auf diesen Dächern auch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Solar/Photovoltaik) errichtet werden können, sowie der aufgelockerten Bebauung mit Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Da es sich lediglich um die Möglichkeit handelt, in einem Teilbereich bei einer zweigeschossigen Bebauung auch Flachdächer zu errichten, sind weitere Aspekte der Klimaschutzrichtlinie nicht relevant.

## 6 IMMISSIONEN DURCH DEN AUSBAU DER RHEINTALBAHN

Im Rahmen der Planfeststellung für den Aus- und Neubau der Bahnstrecke Karlsruhe – Basel Planfeststellungsabschnitt 9.1 Schliengen- Eimeldingen (Anlage 20 Blatt 1b von 3 „Schallsituation Prognose Nacht mit Lärmschutzmaßnahmen“) wurde festgestellt, dass im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets „Malzacker“ die Nachtisophonie von 49 db(A) überschritten wird und daher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung bestehen. Die Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gebäude können nur in Form des Einbaus von Lärmschutzfenstern erfolgen.



(Ausbau und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel, PfA 9.1 Schliengen-Eimeldingen, Anlage 20, Blatt 1b von 3)

7 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 22. Juli 2013



  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

  
fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

h.