

## 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Einfangweg“ wurde am 11.10.1996 rechtskräftig. Das Plangebiet, das sich nordöstlich des Stadtkerns befindet ist bereits weitgehend bebaut. Im südlichen Baugebiet war nördlich der Friedhofstraße zwischen Tennenbacher Straße und Zähringerstraße ein größeres Sondergebiet zur Errichtung einer Altenwohnanlage bzw. einer Anlage für betreutes Wohnen vorgesehen. Tatsächlich reichte bislang der westliche Teil des Sondergebiets für die Errichtung des Seniorenzentrums St. Georg des Caritasverbandes für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald aus, d.h. der östliche Teil des Sondergebiets konnte noch keiner entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Durch die Entwicklung der Ganztagesbetreuung im Rahmen der offenen Ganztageschule an der Rheinschule reichen die bestehenden Räume der Grundschule nicht aus, um die verschiedenen Betreuungsangebote und die Grundschulförderklasse unterzubringen. Aus diesen Grund werden weitere Räumlichkeiten für die Betreuung am Vormittag, Mittag und Nachmittag benötigt, um die weiter steigende Zahl der Kinder in den Randzeitbetreuungen zu versorgen und ihnen kindgerechte Räume mit einem eigenen Außenbereich zu schaffen. Derzeit ist geplant, Räume für bis zu drei Gruppen von jeweils maximal 20 Kindern zu schaffen. Das Außengelände soll zur Straße geschützt sein.

Auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück wurde man im Baugebiet „Einfangweg“ auf dem Grundstück Flst.Nr. 4133 fündig. Da der Bebauungsplan Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohnanlage/Betreutes Wohnen“ festsetzt, muss im Rahmen einer punktuellen Änderung für die vorgesehene Nutzung eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesbetreuung“ erfolgen. Die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Die Stadt Neuenburg am Rhein will als familienfreundliche Stadt durch den Ausbau von Betreuungseinrichtungen für Schülerinnen und Schüler dazu beitragen, dass sich Familie und berufliche Tätigkeit zukünftig besser vereinbaren lassen. Zur Verwirklichung des Vorhabens soll daher eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETS

Die vorgesehene Änderung umfasst das Grundstück Flst.Nr. 4133, das sich im Besitz der Stadt Neuenburg am Rhein befindet. Das Baugrundstück liegt im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt Neuenburg am Rhein im südlichen Teil des Bebauungsplan-gebiets „Einfangweg“. Das Grundstück liegt direkt an der westlichen Seite der Zähringer Straße unmittelbar gegenüber des Friedhofs. Das Grundstück hat eine Größe von 2.664 m<sup>2</sup>.

## 3 VERFAHREN

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 06.06.2011          | Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Einfangweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage |
| 28.06. – 10.08.2011 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   |
| 27.06. - 27.07.2011 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB   |

28.09.2011 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Einfangweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Das vorliegende Verfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet (s.u.).

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

#### **4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN**

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einer höheren Ausnutzung des Grundstücks und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Plangebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Im Sinne der Kumulationsregelung anzurechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgestellt werden, gibt es nicht.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### **5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein stellt das Grundstück im Bereich der Planänderung als Wohnbaufläche dar. Durch die Bebauungsplanänderung soll auf dem Grundstück Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesbetreuung“ festgesetzt werden, was nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung 1999)

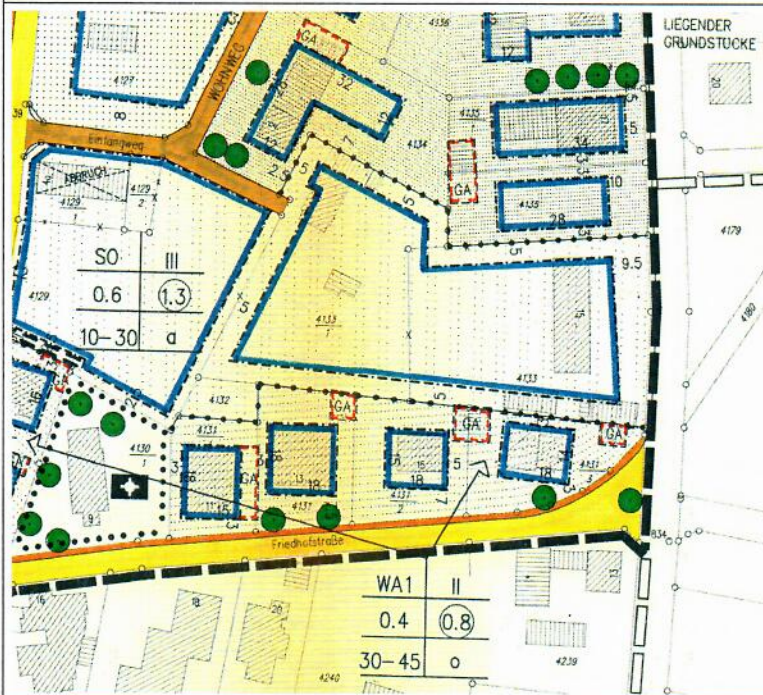


**6 INHALTE DER PLANUNG**

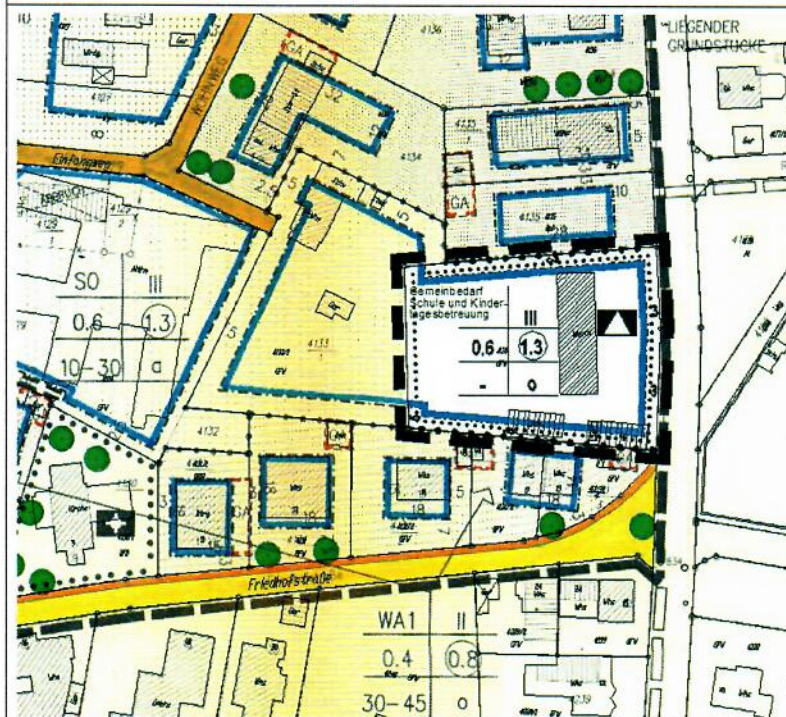
Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft sowohl die Planzeichnung wie auch die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

**6.1 Änderung zeichnerischer Teil – Flst.-Nr. 4133**

BPL „Einfangweg 1996 (Alt)



1. Änderung „Einfangweg“ 2011 (Neu)



Das vorliegende Grundstück war bisher im Bebauungsplan „Einfangweg“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohnanlage/betreutes Wohnen festgesetzt. Die Planzeichnung sah bisher auf dem Grundstück ein Baufenster vor, dass zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,0 m und zur Zähringer Straße einen Abstand von bis zu 9,50 m festsetzte. Auf der Ostseite des Grundstücks war kein Grenzabstand des Baufensters vorgesehen. Die damals vorgesehenen Grenzabstände erscheinen aus heutiger Sicht sehr großzügig. Da für das vorliegende Plangebiet noch kein konkreter Entwurf vorliegt, sollen die Baugrenzen so flexibel wie möglich gehandhabt werden, was auch dem Gedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Grenzabstände des Baufensters sollen daher auf der Nord-, Ost- und Südseite des Grundstücks einheitlich auf 3,0 m verringert werden.

Die in der Nutzungsschablone für dieses Grundstück bisher vorgesehenen planungsrechtlichen Nutzungskennziffern, d.h. die maximale Zulässigkeit von III Vollgeschossen, die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,3 werden unverändert auch für die Gemeinbedarfsfläche übernommen, so dass sich diesbezüglich keine Änderung ergibt.

In der Nutzungsschablone wird außer der Art der baulichen Nutzung lediglich noch die Bauweise geändert. Bisher war für das Grundstück eine abweichende Bauweise vorgesehen, bei der die Vorschriften der offenen Bauweise galten, jedoch auch Gebäudelängen bis zu 60 m zulässig waren. Aus heutiger Sicht ist eine kleinteiligere Bebauung wie sie in den Vorschriften einer offenen Bauweise zulässig ist, bei der Gebäude bis 50 m Länge errichtet werden können, völlig ausreichend.

## **6.2 Textliche Festsetzungen**

Für den Deckblattbereich der 1. Bebauungsplanänderung werden die bestehenden textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“ übernommen. Zur Erläuterung der zulässigen Nutzungen wurde lediglich eine neue Ziffer 1.1.5 aufgenommen, die definiert, welche Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindertagesbetreuung“ zulässig sein sollen. Es wurde geregelt, dass die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesbetreuung“ der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, vorbehalten werden soll, die schulischen Zwecken dienen. Zur Erläuterung wurde dabei aufgeführt, dass hierunter nicht nur Schulgebäude im eigentlichen Sinne zu verstehen sind, sondern auch Einrichtungen die schulischen Zwecken dienen wie z.B. Einrichtungen der Schülerbetreuung und -verpflegung.

## **7 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 um eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Einfangweg“ 1996 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 „Ein-

fangweg“ im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. Zu diesem Zweck werden die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Einfangweg vom 20.05.1996 nahezu wortgleich übernommen und nur in einigen Punkten modifiziert.

### **7.1 Dachgestaltung**

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und sich die neu entstehenden Gebäude harmonisch in das Stadtbild einfügen sollen, wurde für das Plangebiet geregelt, dass die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Sattel- oder Walmdächer herzustellen sind. Die zulässige Dachneigung für die einzelnen Baugebiete sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Einfangweg“ für das MD, MI 1; MI 2, WA 1 und WA 2 einheitlich mit 30 – 45° angegeben.

In einigen Bereichen sollen zusätzlich zu den genannten Sattel- oder Walmdächern weitere Möglichkeiten der Dachgestaltung eröffnet werden, was zum einen mit Bestandsgebäuden oder mit der besonderen vorhandenen geplanten oder bestehenden Nutzung (SO Altenpflegeheim, Gemeinbedarf Schule und Kindertagesbetreuung) zusammenhängt. Gerade für die solitären Einzelbauten wie das geplante Pflegeheim oder die Betreuungseinrichtung für Schüler, sollen den geplanten Gebäuden nicht zu enge Grenzen gesetzt werden, da Befreiungen möglichst vermieden werden sollen, die hochbaulichen Entwürfe aber noch nicht bekannt sind.

Im Mischgebiet MI1 sind daher zusätzlich auch Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Im Sondergebiet „betreutes Wohnen“ sollen auch Pultdächer und in der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindertagesbetreuung“ Pultdächer und Flachdächer als zusätzliche Dachformen möglich sein.

Wellfaserzement und Bitumenbahnen wurden als ortsuntypische Materialien im Plangebiet nicht zugelassen.

Um die Proportionalität der Dachflächen und die Harmonie der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen wurde geregelt, dass der Abstand von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten zu den seitlichen Dachrändern gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen muss. Aus denselben Gründen wurde festgesetzt, dass der Anschnitt von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach senkrecht gemessen mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen muss.

### **7.2 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Gemeinschaftsantennen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen (je nach Anbringungsort Wandfläche oder Dachfläche) aufweisen müssen.

### **7.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

#### 7.4 Gestaltung von Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m bezogen auf die Gehweg- bzw. Straßenoberkante, aufgenommen. Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Maschendrahtzäune und Drahtzäune zu vermeiden sind diese nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Damit Sockel und Mauern im Straßenbild nicht zu massiv in Erscheinung treten, werden diese auf eine Höhe von maximal 0,50 m beschränkt.

Zur Freihaltung eines angemessenen Lichtraumprofils, aus gestalterischen Gründen zur Vermeidung eines zu engen Straßenraums und zum Schutz von Fußgängern wurde geregelt, dass in Straßen ohne Gehwege die Einfriedigungen vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten müssen (sog. Schrammbord).

Die Verwendung von Stacheldraht im Zusammenhang mit Einfriedigungen wurde als ortsuntypisches Material ausgeschlossen.

#### 7.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.



Stadt Neuenburg am Rhein, den 28.09.11

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser