

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2	Bauleitplanung	3
2.1	Planungsrechtliche Situation	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Planungsverfahren.....	4
2.4	Verfahrensablauf.....	5
3	Inhalte des Bebauungsplans	5
3.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	5
3.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften.....	10
4	Belange von Natur und Umwelt	11
4.1	Bestand	12
4.2	Beurteilung der Schutzgüter.....	12
5	Ver- und Entsorgung	14
6	Bodenordnende Massnahmen	15
7	Städtebauliche Daten	15
8	Kosten der Planung	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat sich aufgrund ihrer günstigen Lage im Markgräflerland und ihrer guten Infrastruktur zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Um der starken Nachfrage nach Wohnflächen nachzukommen, sollen die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden. In den letzten Jahren konnten bereits einige Innenentwicklungsprojekte erfolgreich umgesetzt werden.

An die Stadt Neuenburg am Rhein ist nun ein privater Investor herangetreten, der in einer Wohnsiedlung aus den 1960er-/1970er-Jahren im Nordwesten von Neuenburg am Rhein ein Wohnprojekt entsprechend den heutigen Standards an Barrierefreiheit und Wärmedämmung bzw. Energieeffizienz entwickeln möchte. Dazu sollen die drei bestehenden 2-geschossigen Mehrfamiliengebäude, die nach heutigen Maßstäben nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand saniert werden können, durch drei 3-geschossige Mehrfamiliengebäude ersetzt werden. Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Mühleköpfe Süd“ aus dem Jahr 1968. Das Wohngebiet ist vollständig bebaut und liegt relativ zentrumsnah.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die Anfrage geprüft und steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Die Aktivierung der Fläche entspricht dem Grundsatz der Stadt Neuenburg am Rhein „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu fördern. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zum Flächensparen geleistet, da durch die Nachverdichtung im Bestand die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird. So sollen wertvolle vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, die zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beitragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Gebäude zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Ensisheimer Straße“ aufgestellt. Da der überwiegende Teil der bestehenden Festsetzungen geändert werden muss bzw. viele Festsetzungen aufgrund heutiger Anforderungen an Bebauungspläne ergänzt werden müssen, wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans in diesem Fall nicht für sinnvoll gehalten.

Grundlegende Ziele sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ensisheimer Straße“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

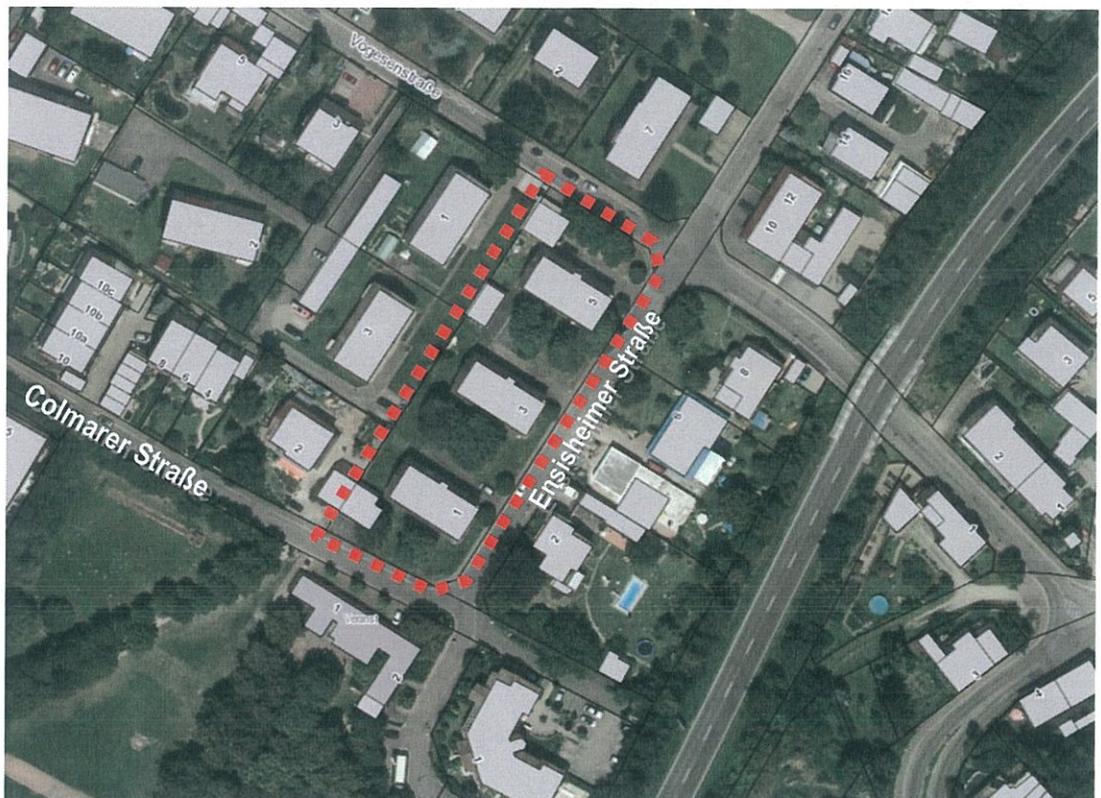
- Stärkung der Stadt Neuenburg am Rhein als attraktiver Wohnstandort
- Qualitätvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Neuenburg am Rhein. Es umfasst das Grundstück Flst. Nr. 4724 und hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Das Gelände ist weitgehend eben und bereits erschlossen.

Es wird begrenzt

- Im Norden von der Vogesenstraße
- Im Süden von der Colmarer Straße
- Im Osten von der Ensisheimer Straße
- Im Westen von bestehender Wohnbebauung



Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

2 BAULEITPLANUNG

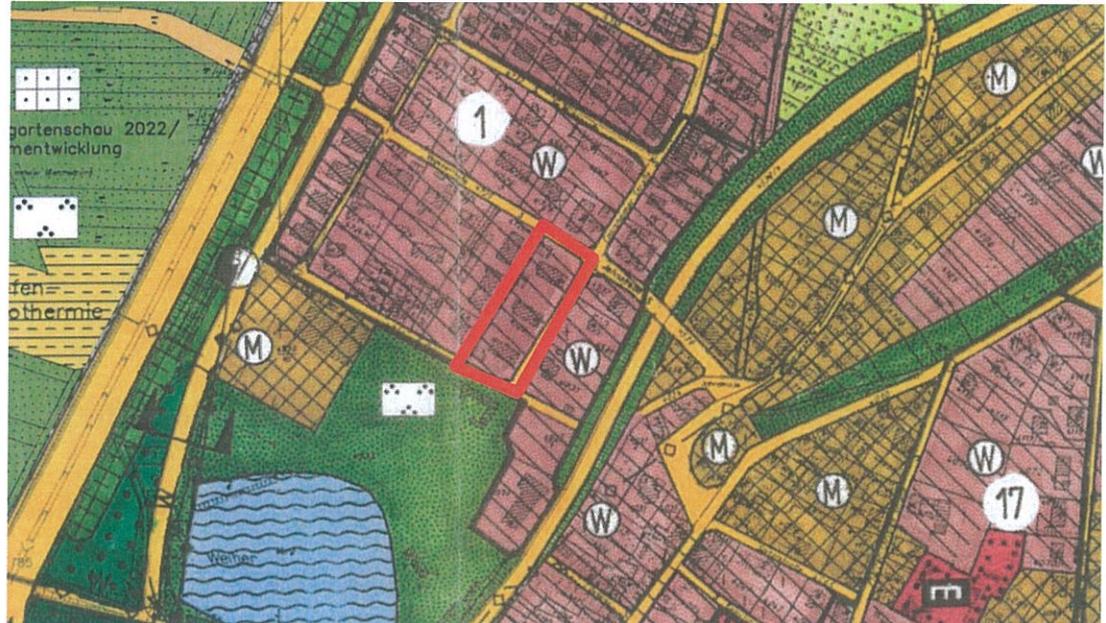
2.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mühlköpfe Süd“, der am 27.06.1968 als Satzung beschlossen wurde. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan in einem Teilbereich (Flst. Nr. 4724) überlagert.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche des Plangebiets wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, damit ist der Bebauungsplan in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung):



2.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche Wohnfläche, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine Bebauung nutzbar gemacht wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Größe des vorliegenden Plangebiets liegt

dabei insgesamt bereits weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

2.4 Verfahrensablauf

01.12.2014	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ensisheimer Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
26.01.2015	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
09.02.2015 bis 12.03.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
30.03.2015	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Ensisheimer Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Um das gesamte Gebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.

Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte (Lärmemissionen) bei Sportflächen zu vermeiden.

Ebenfalls wegen des großen Flächenbedarfs werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Dies auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 orientieren sich dabei an den in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen für das Allgemeine Wohngebiet. Darüber hinaus werden maximal drei Vollgeschosse (III) festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Grundstücke können besser ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig gut in die umgebende Bebauung ein.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude wird mit 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Ensisheimer Straße. Da beabsichtigt ist, die Gebäude mit einem Flachdach abzuschließen (siehe Kapitel Örtliche Bauvorschriften), wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Die neuen Gebäude fügen sich mit dieser Höhenfestsetzung gut in die Bestandsbebauung ein.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe der Hauptgebäude sind lediglich für technisch bedingte Aufbauten, wie z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen oder Anlagen für die solare Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) in geringem Maß zulässig. Um sicherzustellen, dass diese Aufbauten im Straßenraum nicht oder nur geringfügig wahrgenommen werden können, müssen diese um mind. 1,0 m von der äußeren Dachkante zurückversetzt sein.

Für Tiefgaragen bzw. nicht überbaute unterirdische Geschosse wird ebenfalls eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, so dass Tiefgaragengeschosse entstehen können, diese aber mit ihrer Deckenoberkante max. 0,75 m, bezogen auf die Ensisheimerstraße, hinausragen können. Aus städtebaulicher Sicht wird der Bau einer Tiefgarage unter dem Plangebiet befürwortet, da die oberirdischen Freiflächen von einer Bebauung durch Stellplätze und Garagen weitgehend freigehalten werden können und somit den Bewohnern des Wohngebiets zur Verfügung stehen. Die geplante Bebauung kann somit aufgelockert werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann so eine angemessene Bebauung ermöglicht werden, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Für Nebengebäude, die sich in einem Abstandsbereich von bis zu 10,0 m der umliegenden Straßen befinden, wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,0 m festgesetzt, um die Nebengebäude, die entlang der Straßen entstehen können, nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich kön-

nen Nebengebäude bis zu 4,0 m Gebäudehöhe entstehen. Hier können Nebengebäude z.B. auch auf erhöhten Tiefgaragen entstehen.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einer Versiegelung von 75 % der Fläche des Plangebietes zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit soll insbesondere die Entstehung von Tiefgaragen gefördert werden, in denen der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze untergebracht werden soll. Ebenfalls wird somit die letzte Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg, die am 1. März 2015 in Kraft tritt, bereits jetzt berücksichtigt. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung sowie von geeigneten Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen wird zu einer Vergrößerung der Nebenanlagen führen, da diese sinnvollerweise oberirdisch angelegt deutlich leichter zugänglich sind. Hier sollen zum einen Familien bzw. Menschen mit Behinderung die Zugänglichkeit erleichtert werden, zum anderen kann so die Nutzung von Fahrrädern, auch in Verbindung mit der Nutzung des ÖPNV, deutlich unterstützt werden, was ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik steht.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch einen höheren Versiegelungsgrad nicht zu befürchten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen und die Festsetzung der Begrünung un bebauter Flächen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

Bauweise, Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt ist die offene Bauweise. In Verbindung mit der Ausweisung von Einzelbaufenstern können so maximal drei Hauptgebäude entstehen. Dies unterstützt die umgebende aufgelockerte Gebäudestruktur und entspricht im Grundsatz auch der bisherigen Bestandsbebauung auf dem Grundstück. Durch die Gebäudeabstände von mind. 20,5 m wird eine angemessene Belichtung und Besonnung der Gebäude gewährleistet.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

Ähnlich dem sog. „Wintergartenprivileg“ werden für Terrassen, Balkone und deren Überdachungen ebenfalls Überschreitungen der Baugrenzen gewährt, jedoch ausschließlich nach Süden bzw. Südwesten. Balkone können aus städtebaulicher Sicht dazu beitragen, die Qualität eines Wohnquartiers deutlich zu erhöhen und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung durch die Entstehung von hochwertigem Wohnraum langfristig entsprechen. Gerade die Ausrichtung nach Süden bzw. Südwesten trägt zu einer optimalen Besonnung und Belichtung der Wohnungen und somit zu sehr guten Wohnverhältnissen bei. Um Balkone bzw. Terrassen sinnvoll nutzen zu können, werden Überschreitungen bis zu einer Breite von max. 5,0 m und bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m zugelassen. Um zu vermeiden, dass diese aneinandergereiht zu groß in Erscheinung treten, wurde bestimmt, dass zwischen den Balkonen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.

Garagen, Carports, Stellplätze

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, um den öffentlichen Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten. Die Stadt Neuenburg am Rhein fordert dabei, dass mindestens 2/3 der für die geplanten Wohnungen zu errichtenden notwendigen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im vorliegenden Fall liegen städtebauliche Gründe vor, die diese Festsetzung rechtfertigen.

Insbesondere können im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Maßnahme deutlich verbessert werden. Den bestehenden und zukünftigen Bewohnern auf den privaten Grundstücksflächen soll somit eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährt werden. Im Zusammenspiel mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (siehe Kapitel Örtliche Bauvorschriften) soll so der in Neuenburg am Rhein erhöhte Bedarf an Kfz-Stellplätzen mit einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden. Die besondere städtebauliche Struktur der Gebäude, die sich an dieser Stelle ortstypisch entwickelt hat, soll erhalten werden und nicht durch großflächige Garagen und Zufahrten aufgelöst werden.

Ein gewisser Anteil der insgesamt nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze kann dabei auch oberirdisch entstehen, da diese insbesondere für kurze Abstellzeiten äußerst sinnvoll sind. Diese sind jedoch lediglich als offene Kfz-Stellplätze zu errichten. Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte Stellplätze (z.B. Carports) für Kraftfahrzeuge werden ausgeschlossen. Dies geschieht, um hochbauliche Nebenanlagen in den erdgeschossigen Freibereichen so weit wie möglich zu reduzieren, Sichtbezüge zu ermöglichen und somit die Wohnqualität maßgeblich zu erhöhen.

Insgesamt können mit dem Zusammenspiel der einzelnen Festsetzungen die Potentiale innenliegender Entwicklungsflächen sinnvoll ausgenutzt werden, was insbesondere den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die gerade in Wohngebieten angespannte Kfz-Stellplatzsituation kann entschärft werden. Konflikte um Parken im öffentlichen Straßenraum werden minimiert. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten.

Nebenanlagen

Größere Nebenanlagen oder Nebengebäude sind nur in den speziell ausgewiesenen Flächen zu errichten. Hier soll insbesondere die nach Änderung der LBO BW beschriebene Vergrößerung der Nebenanlagen (z.B. für Fahrradschuppen) mit der beabsichtigten städtebaulichen Struktur in Einklang gebracht werden. So können diese Nebenanlagen bzw. Nebengebäude hauptsächlich entlang der Ensisheimer Straße entstehen, was zum einen ein gewisses Maß an Abschirmung und Privatsphäre gewährt, andererseits zur Ensisheimer Straße klare Strukturen durch Betonung der Raum- und Straßenkanten entstehen lässt. Durch die maximalen Flächenausweisungen und die Freihaltung von Zwischenräumen wird der Straßenraum dennoch nicht eingeengt.

Kleinere sowie ebenerdige Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht wesentlich beeinträchtigen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bäume

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Ebenso müssen in den Untergrund eingebundene Tiefgaragen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Niederschlagswasser kann dadurch zumindest in geringem Umfang auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleitionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Verkehrsflächen/Gehweg

Derzeit ist das Plangebiet im Eigentum der Stadt Neuenburg am Rhein. Bei der Herstellung der Straßen bzw. Gehwege wurde beim damaligen Straßenbau für einen Teil des Gehweges das Grundstück Flst. Nr. 4724 in Anspruch genommen. Im Zuge der Veräußerung des Grundstücks wurde daher der Gehweg eingemessen. Dieser wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche/Gehweg dargestellt.

Leitungen

Im Plangebiet verlaufen derzeit im mittleren Bereich des Grundstücks eine Trinkwasserleitung sowie eine Entwässerungsleitung zum Mischwasserkanal der Ensisheimer Straße. Diese Leitungen dienen der Ver- und Entsorgung der westlich anschließenden Gebäude, müssen jedoch im Zuge der Baumaßnahme verlegt werden. Die Verlegung sowie eine eventuelle abschnittsweise Überbauung (z.B. mit Terrassen oder Balkonen) muss mit dem Leitungsträger, in diesem Fall der Stadt Neuenburg am Rhein, abgestimmt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen sowohl der westlich verlaufenden Autobahn A5 als auch der östlich verlaufenden Bundesstraße B 378 auf das Plangebiet und daraus resultierender erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, durchgeführt. Ergebnis war, dass die Gebäude im Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Lärmpegelbereichs drei (III) liegen. Durch die Einrahmung des Straßenlärms der umgebenden Straßen gibt es für die Gebäude keine lärmabgewandte Seite. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen ausschließlich bautechnischer Art nachzuweisen und nicht, wie sonst üblich, alternativ durch eine entsprechende Raumkonstellation, bei der schutzbedürftige Räume auch auf der lärmabgewandten Gebäudeseite liegen können.

3.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

Dächer

Um eine zeitgemäße Architektursprache sowie häufig nachgefragte Dachformen zu unterstützen, werden im Plangebiet ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Diese Dachformen haben in Verbindung mit der Festsetzung einer Dachbegrünung nicht nur eine hohe ökologische Funktion sondern können sich gleichzeitig gut in die städtebauliche Struktur einfügen. Oberste Geschosse können darüber hinaus gleichwertig wie darunterliegende Geschosse genutzt werden.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien (ausgenommen Anlagen für die Gewinnung solarer Energien) sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Höhenbegrenzungen von Aufschüttungen

Aufschüttungen des Geländes sollen bis max. 1,0 m über das natürliche Gelände zulässig sein, um so Geländeangleichungen gegenüber der eventuell leicht aus dem Boden erhöhten Tiefgarage zu ermöglichen.

Müllbehälterstandorte

Auf den Baugrundstücken sind Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedungen wurden getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Antennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude jeweils zwei sichtbare Antennen oder Satellitenantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Niederspannungsfreileitungen

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

Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge auf 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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 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 Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit in Neuenburg am Rhein nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Erfahrungsgemäß ist der Baugrund in diesem Bereich für eine Versickerung generell geeignet. Im Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen.

4 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Nordwesten von Neuenburg am Rhein, das von bestehender Bebauung und Verkehrsflächen umgeben ist. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in einem bereits bebauten Innenbereich. Der Bebauungsplan betrifft ausschließlich ein einzelnes Grundstück.

Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben ausgebildet und steigt von Norden nach Süden auf eine Länge von ca. 100 m um ca. 0,5 m an. Das Grundstück ist durch drei 2-geschossige Mehrfamiliengebäude bebaut und durch Garagengebäude und Zugänge/Zufahrten großflächig versiegelt. Die Außenflächen wurden bisher als Rasenflächen genutzt. Auf dem Grundstück stehen derzeit 15 größere und kleinere Laubbäume.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

4.2 Beurteilung der Schutzgüter

Schutzgut Boden

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Änderungsbereich keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Die überbaubare Fläche des Grundstücks durch die Baufenster wird leicht vergrößert, wobei die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan beibehalten wird. Durch die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen bzw. weitere bauliche Anlagen wie z.B. Tiefgaragen bis zu 75% wird die Versiegelung des Grundstücks jedoch erhöht. Dadurch entsteht ein Teilverlust der Bodenfunktion durch Verdichtung und zusätzlicher Versiegelung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flächen sind nicht erkennbar. Die Ausnutzung von bebaubaren Flächen innerhalb von bestehender Bebauung ist dennoch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung außerhalb des Siedlungsbereichs zu reduzieren und damit den Erhalt von Freiflächen wesentlich unterstützt. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten, die Begrünung von Tiefgaragen, den festgesetzten Pflanzgeboten und der Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Auf dem Grundstück stehen derzeit 15 größere und kleinere Laubbäume (10 Ahorn, 5 Robinien). Bei einer Ortsbegehung konnten keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden.

Aufgrund der Baumaßnahmen, insbesondere der Anlage der Tiefgarage, kann ein Teil der Bäume nicht erhalten werden. Durch entsprechende Festsetzungen zu

Pflanzgeboten wird sichergestellt, dass die vorgesehene Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tieren hat.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, ebenfalls sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen für Hauptgebäude und Tiefgaragen sowie der Festsetzung zur flächenhaften Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert. Darüber hinaus sind im Bebauungsplangebiet die unbebauten Flächen als Grünflächen anzulegen und Festsetzungen zur Begrünung getroffen worden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher werden den Boden tiefer durchwurzeln, so dass die Speicherkapazität des Bodens für das anfallende Niederschlagswasser in diesen Bereichen erhöht wird. Das Wasser wird länger im Boden gehalten, die Grundwasserneubildung leicht erhöht.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgut Wassers kann somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z.B. Dachbegrünung, Durchgrünung, Regenrückhaltebecken etc.).

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat eine städtebauliche Klimaschutzrichtlinie erstellt, in der ausdrücklich das Ziel formuliert wird, die CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Bauleitplänen wurde dabei ein Kriterienkatalog mit Festlegung von energierelevanten Gesichtspunkten erarbeitet, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine angemessene **Nachverdichtung** bzw. Auffüllung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Einbindung in die innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur. Durch die unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle für den Stadtbus Neuenburg an der Kreuzung der Straßen Mühleköpfe/Ensisheimer Straße ist der Bereich optimal an den **ÖPNV** angebunden.

Durch die neue Bebauung ist generell nur von einer geringen zusätzlichen Versiegelung auszugehen, da eine Bebauung bereits vorhanden ist. Gesamtstädtisch gesehen ist der Standort ideal für eine Nachverdichtung geeignet, denn grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden durch den Ersatz der bestehenden Gebäude nicht befürchtet.

Die Ermöglichung von Geschossbauten mit einer flächensparenden und **kompakten Bauweise** entstand aus der Überlegung, die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv auszunutzen. Durch die **Orientierung der Baukörper** wird eine gute Besonnung von Süden und Westen ermöglicht. **Solaranlagen** können auf der festgesetzten Dachform problemlos errichtet werden. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern mit einem entsprechenden Abstand werden **Verschattungen** von Baukörpern und Dachflächen größtmöglich vermieden.

Durch die teilweise **Begrünung der Flachdächer und Tiefgaragen** wird das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort unterstützt, da das anfallende Niederschlagswasser wenigstens in geringem Umfang auf dem Grundstück belassen und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Ebenfalls kann so auch die Durchgrünung des Plangebiets verbessert werden. Die Pflanzung von **Bäumen und Sträuchern** wirkt sich zudem positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen, durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbindung der Luft verbessern. Die Bäume bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der weiterhin geplanten Wohnnutzung werden keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) auf den Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erwartet. Es wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers in fußläufiger Erreichbarkeit aller wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen der Stadt Neuenburg am Rhein geschaffen, was dazu beiträgt, den motorisierten Individualverkehr zu minimieren. Dies wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Innerhalb des Plangebietes verläuft jeweils eine Wasser- und eine Schmutzwasserleitung. Diese werden in Abstimmung mit der Stadt Neuenburg am Rhein verlegt.

Niederschlagswasser

Erfahrungsgemäß ist der Baugrund für eine Versickerung generell geeignet. Im Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen zur flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ca. 0,34 ha

davon:

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,32 ha

Verkehrsflächen (Gehweg + Straße) ca. 0,02 ha

8 KOSTEN DER PLANUNG

Durch das Plangebiet entstehen keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

Neuenburg am Rhein, den 30.03.2015



Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 076136875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser