

INHALT

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 1 |
| 2 | Lage des Plangebiets | 2 |
| 3 | Flächennutzungsplan..... | 2 |
| 4 | Verfahren..... | 3 |
| 4.1 | Vereinfachtes Verfahren..... | 3 |
| 4.2 | Verfahrensdaten..... | 4 |
| 5 | Änderung Zeichnerischer Festsetzungen..... | 5 |
| 5.1 | Neue Erschließungsstraße und Wegeführungen..... | 6 |
| 5.2 | Optimierung der überbaubaren Flächen..... | 6 |
| 5.3 | Geänderte Gebietsaufteilung..... | 7 |
| 6 | Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen für den Deckblattbereich..... | 7 |
| 6.1 | Weitgehende Übernahme der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen | 7 |
| 6.2 | Höhe baulicher Anlagen | 7 |
| 6.3 | Abgrabungen und Aufschüttungen | 8 |
| 7 | Änderung örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Bereich des Bebauungsplans | 8 |
| 8 | Umweltbelange, Grünordnung | 9 |
| 8.1 | Allgemein | 9 |
| 8.2 | Eingriffssituation | 10 |
| 8.3 | Ergebnis der Bilanzierung | 10 |
| 9 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 10 | Erschließung/Verkehrsanlagen..... | 11 |
| 11 | Kosten | 11 |
| 12 | Städtebauliche Daten | 11 |

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Heiligkreuzkopf“ der Stadt Neuenburg am Rhein liegt am südlichen Rand der Stadt im Gewerbegebiet im Tiefgestade unterhalb der Riese. Das Plangebiet wird im Wesentlichen von der Westtangente aus über die Saarengrünstraße und die Robert-Koch-Straße erschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 08. Mai 1998 rechtskräftig und blieb seither unverändert. Zum damaligen Zeitpunkt war vorgesehen, innerhalb der Erschließungsschleife der Robert-Koch-Straße und zwischen Robert-Koch-Straße und der Riese eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung vorzunehmen, während der südliche Bereich für eine Firma mit größeren zusammenhängenden Platzbedarf vorgesehen war.

Während der nördliche Bereich mit den kleineren Grundstücken sich relativ gut entwickelt hat, konnte der südliche Bereich und die relativ engen Grundstücke an der Riese bislang nicht vermarktet werden. Gleichzeitig existiert in der Stadt Neuenburg am Rhein aber weiterhin eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich von 1.500 –3.000 m². Die Stadt hat daher prüfen lassen, ob der bisher nicht bebaute Bereich durch eine einfache nachträgliche Erschließung sinnvoll in kleinere Grundstücke aufgeteilt werden kann, die der aktuellen Nachfragesituation eher gerecht werden.

Erfreulicherweise gibt es bereits mehrere Interessenten für eine Ansiedlung im Änderungsbereich. Die Stadt Neuenburg am Rhein will daher ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Heiligkreuzkopf“ durchführen, mit dem Ziel durch einen neuen Erschließungsstich, eine sinnvolle und kleinteiligere Flächenaufteilung zu erhalten. Gleichzeitig soll die Bebauungsplanänderung genutzt werden um im Sinne einer flächensparenderen Bauweise und einer besseren Grundstücksausnutzung die bestehenden Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften zu überprüfen.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Grenzen des bisherigen Bebauungsplans, d.h. eine Erweiterung des Plangebiets in den Außenbereich findet dadurch nicht statt.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

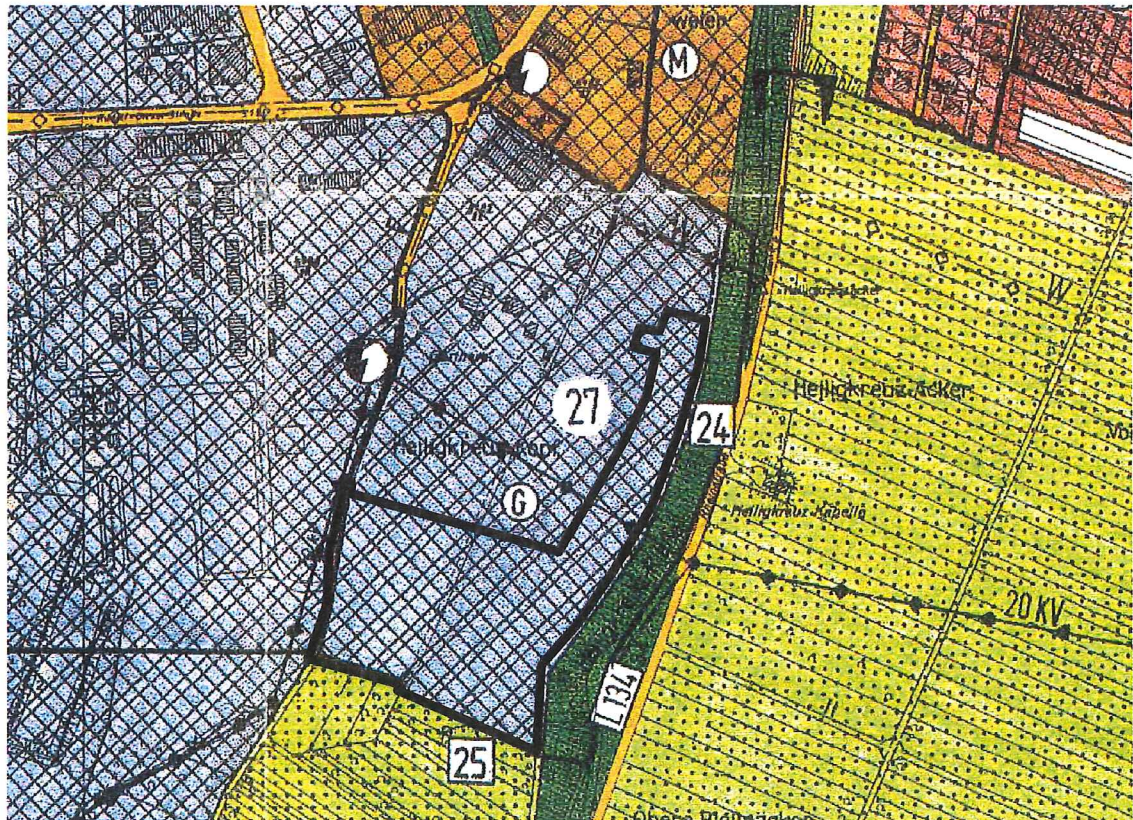
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewerbegebiet im Tiefgestade unterhalb der Riese und wird über die Westtangente/Gottlieb-Daimler-Straße, die Saarengrünstraße und die Robert-Koch-Straße erschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,62 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (Deckblatt).

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, ist das Gebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nutzungsänderungen sind durch die Planänderung nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan einschließlich der vorgesehenen 1. Änderung ist daher weiterhin vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



4 VERFAHREN

4.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt hat mit ihrem zuständigen Planer die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens im Sinne einer Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB geprüft. Für ein solches Vorgehen sprach der Umstand, dass sich die Änderung vollständig innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet. Gegen eine Maßnahme der Innenentwicklung sprach jedoch die Tatsache, dass der gesamte Änderungsbereich noch vollständig unbebaut ist und an der Grenze zur freien Landschaft liegt, so dass hier zumindest fraglich ist, ob im planungsrechtlichen Sinne von einer „Innenentwicklung“ gesprochen werden kann.

Um hier auf der sicheren Seite zu sein, soll deshalb das Änderungsverfahren im sogenannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Da es sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen um die Erstellung einer zusätzlichen Stichstraße zur besseren Erschließung der Gewerbegrundstücke handelt, werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans „Heiligkreuzkopf“ aus dem Jahr 1998 nicht berührt.

Weitere Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg am Rhein und Vogelschutzgebiet Nr. 8211401 „Rheinniederung Haltingen-Neuenburg mit Vorbergzone) befinden sich westlich bzw. südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 900 m.

Aufgrund der großen Entfernung, Lage und Biotopstruktur ist mit keinen Auswirkungen des Plangebiets auf diese Schutzgebiete zu rechnen.

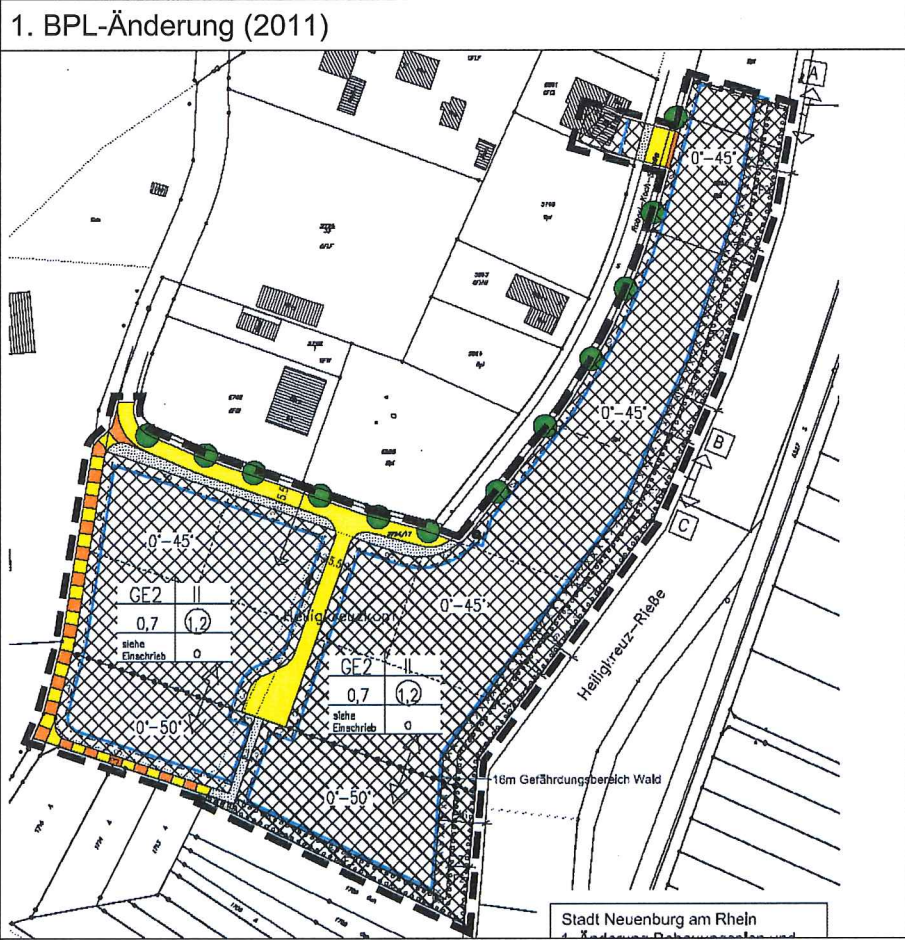
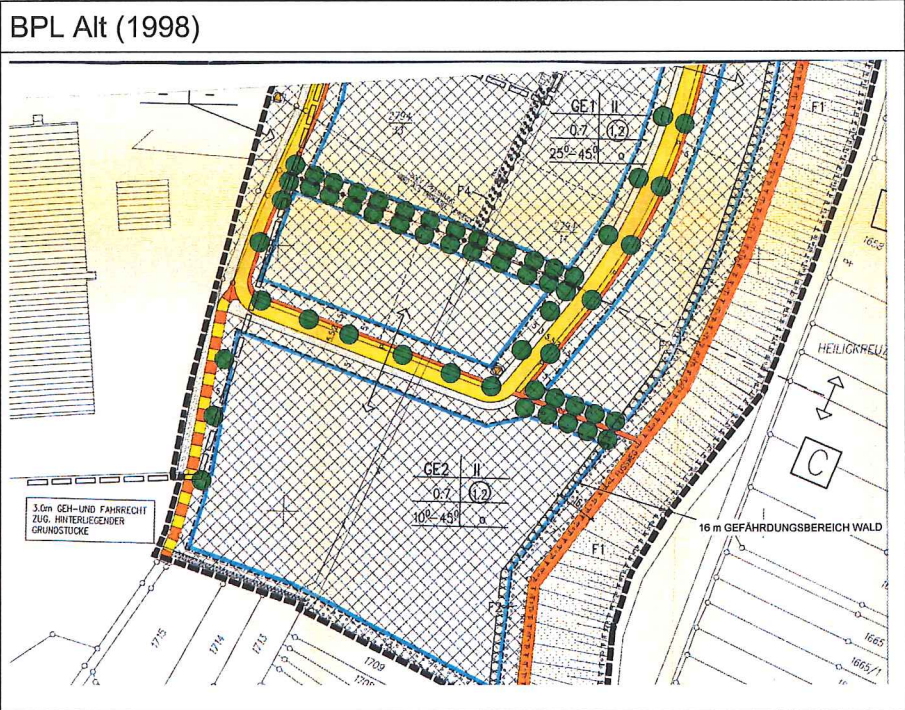
Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

4.2 Verfahrensdaten

- | | |
|----------------------------|--|
| 31.01.2011 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Heiligkreuzkopf“, billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Änderung der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| 21.02.2011 - 21.03.2011 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. |
| 02.05.2011 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Heiligkreuzkopf“ gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung. |

5 ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER FESTSETZUNGEN



5.1 Neue Erschließungsstraße und Wegeführungen

Die Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans bezieht sich im Wesentlichen auf den südlichen Bereich und auf den Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Riese. Die Änderung bezieht sich auf das große Grundstück Flst.-Nr. 2794/17 und erstreckt sich im östlichen Bereich noch auf das Grundstück Flst.-Nr. 5862 und den südlichen Teil von Flst.-Nr. 5848. Ferner liegt ein kleiner Teil des Grundstücks Flst.Nr. 5861 im Plangebiet. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs wird ein Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Weges Flst.-Nr. 1799 in die Planung einbezogen.

Wesentlichster Punkt der zeichnerischen Änderung ist die neue Erschließung, die als Stichstraße vom südlichen Teil der Robert-Koch-Straße in Richtung Süden abzweigt und die es ermöglicht, das bisher sehr große Grundstück in 8 kleinere Grundstücke aufzuteilen.

Der südliche Teil der Robert-Koch-Straße, die straßenbegleitende Grünfläche und der landwirtschaftliche Weg die bereits bestehen, wurden entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten in die Planzeichnung aufgenommen.

Um bei der Ver- und Entsorgung Stichleitungen zu vermeiden, wurde vom südlichen Ende der neuen Stichstraße eine 3m breite Grünfläche in Richtung Süden bis an den Rand des Plangebiets geführt, die dann nach Westen abknickt und an den kleineren landwirtschaftlichen Weg anschließt. Im ursprünglichen Bebauungsplan war an dieser Stelle ein Fahrrecht zugunsten der außerhalb des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke auf der gewerblichen Fläche eingetragen. Da die Erschließung prinzipiell auch weiterhin benötigt wird, eine mit einem Fahrrecht belastete Fläche aber schwieriger zu vermarkten ist, wurde das bisherige Fahrrecht nun in einen landwirtschaftlichen Weg überführt.

Neben der Ansiedlung neuer Betriebe sollte auch die Verlagerung des Betriebshofs der Stadt Neuenburg am Rhein in das Plangebiet geprüft werden. Da die Grundstücke entlang der neuen Stichstraße bereits weitgehend an private Investoren zugesagt wurden und der Betriebshof eine größere zusammenhängende Fläche braucht, soll dieser im östlichen Plangebiet entlang der Riese untergebracht werden. Hier steht einer zusammenhängenden Fläche allerdings eine im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltende Fußwegeverbindung mit begleitenden Baumpflanzungen entgegen. Die geplante Wegeführung sollte das Plangebiet mit einem am Fuße der Riese in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg verbinden. Da sowohl in Verlängerung der nördlichen Robert-Koch-Straße, als auch südlich des Plangebiets Wegeverbindungen zu diesem Rad- und Fußweg existieren, kann der geplante Weg an der südlichen Robert-Koch-Straße entfallen, ohne dass das Fußwegenetz beeinträchtigt wird. Diese Abwägungsentscheidung erfolgte auch im Sinne des städtebaulichen Ziels, mit den vorhandenen Bauflächen sparsam und effizient umzugehen.

5.2 Optimierung der überbaubaren Flächen

In gleichem Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Optimierung der überbaubaren Flächen erfolgen. Im Bebauungsplan von 1998 wurde mit 5,0 m aus heutiger Sicht sehr großzügige Abstände zwischen Erschließungsstraße und überbaubaren Flächen eingeplant. Um den potenziellen Investoren etwas mehr Flexibilität bei der Stellung ihrer Gebäude einzuräumen, werden die Abstände zwischen Erschließungsstraßen und Baufenstern im südlichen Plangebiet auf 3,0 m reduziert. Ein höherer Versiegelungsgrad ist damit allerdings nicht verbunden, da die hierfür entscheidende Grundflächenzahl (GRZ) unverändert beibehalten wird.

Im östlichen Bereich des Plangebiets zwischen Robert-Koch-Straße und Riese wird der Abstand sogar auf nur 2,0 m verringert. Grund hierfür ist die recht geringe Tiefe der Grundstücke zwischen Straße und Riese, die dazu geführt hat, dass trotz der hier möglichen oft nachgefragten kleineren Grundstücke bisher keine Vermarktung stattfand. Die dann immerhin um 3,0 m vergrößerte überbaubare Fläche gibt auch hier bessere Möglichkeiten der Gebäudestellung.

Am östlichen Plangebietsrand wird die überbaubare Fläche zwar etwas kleiner, weil hier die Grenze der überbaubaren Fläche mit der Waldabstandsgrenze zusammengelegt wird, im Zweifelsfall ist den Bauherren aber eine nicht mit Beschränkungen belastete Fläche direkt an der Straße deutlich wichtiger, als ein schmaler Streifen am Fuße der Riese, der aufgrund der Lage im Gefährdungsbereich Wald mit Beschränkungen versehen ist.

5.3 Geänderte Gebietsaufteilung

Durch den Wegfall des Fußweges zwischen dem bisher dem Gewerbegebiet GE 1 zugeordneten Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Riese und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet GE 2 wird das gesamte innerhalb des Änderungsbereichs (Deckblattbereich) gelegene Plangebiet nun dem Gewerbegebiet GE 2 zugeordnet. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht, da der einzige Unterschied zwischen GE 1 und GE 2 in der zulässigen Dachneigung bestand. Diese wird aber ohnehin angepasst, wie im Kapitel 7 näher erläutert wird.

Die klare Zuordnung und daher der Wegfall des Zuordnungspfeils, der den weiteren Geltungsbereich der Nutzungsschablone definiert, ist der einzige Grund, warum im nördlichen Bereich des Deckblatts der Geltungsbereich über die Robert-Koch-Straße in westlicher Richtung auskragt. Dadurch wird lediglich der Zuordnungspfeil aus der Planzeichnung entfernt.

6 ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN FÜR DEN DECKBLATTBEREICH

6.1 Weitgehende Übernahme der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen

Eine Überprüfung der bisherigen Festsetzungen hat ergeben, dass diese weitgehend für den Änderungsbereich übernommen werden können. Angeregt durch Planungsvorhaben interessierter Investoren und im Sinne einer angemessenen baulichen Nutzung der Grundstücke sollen lediglich einige Modifikationen vorgenommen werden. Die Art der baulichen Nutzungen soll unverändert bleiben. Das beinhaltet auch die damals vorgesehene Nutzungsgliederung durch die Abstandsliste 1990. Zwar gibt es inzwischen eine neuere Version der Abstandsliste, der Charakter des bereits entwickelten Gewerbegebiets und die inzwischen erfolgten Änderungen der Abstandsliste lassen es jedoch nicht notwendig erscheinen hier eine Anpassung vorzunehmen.

6.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Stadt wurden von ansiedlungsbereiten Interessenten erste Planungen vorgelegt, die auf ihre Umsetzung im Plangebiet hin überprüft wurden. Diese Vorhaben und die Überlegungen der Stadt, flexibler mit den zulässigen Dachformen (siehe örtliche Bauvorschriften) umzugehen, haben dazu geführt, dass die Ziffer 1.2 „Höhe baulicher Anlagen“ neu gefasst werden soll. Bisher waren im Bebauungsplan eine Traufhöhe von 6,50 m, eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und die Ausführung der Dächer als Sattel-, Zelt- oder Bogendächer vorgesehen.

Die bereits im bisherigen Bebauungsplan enthaltene maximale Traufhöhe von 6,50 m soll dabei beibehalten werden. Allerdings sollen jetzt auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bzw. Pultdächer zugelassen werden, was Auswirkungen auf die zulässigen Höhen hat.

Um Pultdächer zuzulassen, die nach bisheriger planungsrechtlicher Definition von Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut zwar zwei Traufen aufweisen, aber keinen First, wurde geregelt, dass bei Gebäuden mit Pultdach für die höhere Traufhöhe (Pultfirst) nicht die maximal festgesetzte Traufhöhe, sondern die maximal festgesetzte Gebäudehöhe gilt.

Um nun bei einer größeren Bandbreite von Dachformen die Gebäude mit Flach- und flachgeneigten Dächern zu begrenzen, wird eine Unterscheidung eingeführt, so dass für Gebäude mit einer Dachneigung von 20° und mehr Grad Dachneigung eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m gilt, während Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20° Dachneigung maximal 9,50 m hoch sein dürfen.

Um den Versiegelungsgrad gering zu halten und die Anzahl der Zufahrten je Grundstück zu beschränken, wurde im Bebauungsplan „Heiligkreuzkopf“ in Ziffer 1.5.1 festgesetzt, dass je Baugrundstück maximal 2 Zufahrten mit insgesamt in der Summe maximal 9,0 m Breite und je einzelner Zufahrt maximal 5,0 m breite zulässig ist. Diese Festsetzung gilt auch weiterhin. Gerade in dem schmalen Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Riese kann es jedoch auch dazu kommen, dass ein sehr langes Grundstück mit einem großen Anteil an straßenzugewandter Grundstücklänge gebildet wird. Um hier keine Nachteile entstehen zu lassen, wurde eine weitere Festsetzung Ziffer 1.5.2 aufgenommen, die regelt, dass bei Grundstücken deren Länge entlang der öffentlichen Straße mehr als 50 m beträgt, je angefangener 25 laufender Meter eine weitere Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig ist.

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Bebauungsplan „Heiligkreuzkopf“ wurde in Ziffer 1.8.1 bestimmt, dass Abgrabungen nicht zulässig sind. Gerade bei den neu vorgelegten Bauvorhaben sind jedoch Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen geplant. Daher soll im Änderungsbereich auf das Verbot von Abgrabungen verzichtet werden und die Ziffer 1.8.1 der Festsetzungen auf den Änderungsbereich keine Anwendung finden.

7 ÄNDERUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GESAMTEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Hinsichtlich der Dachformen im Plangebiet „Heiligkreuzkopf“ waren bisher entsprechend Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften nur Sattel-, Zelt- oder Bogendächer in roter bis rotbrauner Dacheindeckung zulässig. Im Mischgebiet, dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet GE 1 war in der Plänezeichnung in der Nutzungsschablone eine Dachneigung von 25-45° und im Gewerbegebiet GE 2 eine Dachneigung von 10-45° festgesetzt.

Ausnahmsweise waren Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig sofern diese mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet wurden.

Trotz der relativ großen Bandbreite an Dachformen, kam es bereits bei bisherigen Bauanträgen immer wieder zu Abweichungen, bzw. wurde bezüglich der Dachformen Befreiungen erteilt. Die nun beabsichtigten Bauvorhaben, weisen zum Teil Dachformen auf, die nicht von den bisherigen Bauvorschriften abgedeckt werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat sich daher dazu entschlossen, die Regelungen zu den Dachformen großzügiger und einfacher zu gestalten. Dies soll dazu dienen, zukünftig Be-

freiungen zu vermeiden und den zukünftigen und ansässigen Betrieben mehr Flexibilität bei der Gebäudegestaltung einzuräumen.

Die Ziffer 2.1 bezüglich der Dachgestaltung soll daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heiligkreuzkopf“ vom 08. Mai 1998 neu gefasst werden. Dadurch entfällt die Vorschrift über bestimmte Dachformen, d.h. es sind prinzipiell alle denkbaren Dachformen möglich. Neben der Beschränkung auf rote bis rotbrauner Dacheindeckungsfarben sollen nun auch graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen möglich sein. Hintergrund dieser Überlegung ist die Tatsache, dass auf gewerblichen Bauten immer öfter Anlagen der solaren Energiegewinnung installiert werden, die ohnehin das ganze, oder Teile des Daches grau bis anthrazitfarben erscheinen lassen.

Ebenso waren bisher Dacheinschnitte nicht zulässig. Diese sollen im Sinne der beschriebenen großzügigeren Handhabung zukünftig möglich sein. Um für das Verhältnis von sichtbarer Dachfläche und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten ein gestalterisch angemessenes Maß zu gewährleisten, soll lediglich geregelt werden, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der Summe maximal bis zu zwei Dritteln der zugehörigen Trauflänge betragen dürfen.

Die großzügigere Regelung für Dachformen macht es erforderlich, die durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen geregelten Dachneigungen in der Planzeichnung zu ändern. Innerhalb des Deckblattbereichs wird für das Gewerbegebiet GE 2 überwiegend eine Dachneigung von 0-45°, im südlichen Teil des Plangebiets auch von 0-50° Dachneigung festgesetzt. Zum einen berücksichtigt dies die vorliegenden Planungsabsichten, zum anderen tragen steilere Dachneigungen zu einem typischeren Ortsbild bei, als die in Gewerbegebieten sonst üblichen Flachdächer oder Dächer mit nur geringen Dachneigungen.

Für die Nutzungsschablonen, die nicht innerhalb des Änderungsbereichs liegen, werden kleine Deckblätter erstellt mit denen die zulässigen Dachneigungen in den Nutzungsschablonen des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE und des Gewerbegebiets GE 1 ausgetauscht und somit ebenfalls auf 0-45° ausgeweitet werden. Im Mischgebiet soll aufgrund des anderen Gebietscharakters die bisherige Dachneigung beibehalten werden.

Deckblätter Nutzungsschablonen zur Änderung der Dachneigungen

| GEE | II | GE1 | II |
|--------|-------|--------|-------|
| 0,7 | (1,2) | 0,7 | (1,2) |
| 0°-45° | 0 | 0°-45° | 0 |

8 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

8.1 Allgemein

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich.

Vorliegend wird ein bereits bestehender Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert. Danach ist ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB nicht erforderlich, wenn und soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass nur für zusätzliche Eingriffe, die in Natur und Landschaft vorbereitet werden, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu erstellen ist.

8.2 Eingriffssituation

Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes ist, dass im südlichen Gewerbegebietsbereich zusätzlich eine Stickerschließung geplant ist, um der Nachfrage an kleineren Gewerbegrundstücken gerecht zu werden. Des Weiteren soll der ursprünglich geplante Verbindungsweg von der Saarengrünstraße zum bestehenden, übergeordneten Weg entlang der Böschungskante im Osten entfallen. In diesem Zusammenhang wird auf die geplanten Bäume entlang dieses Weges verzichtet. Diese Baumpflanzungen sind gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes auf das Pflanzgebot der einzelnen Gewerbegrundstücke anzurechnen. Insofern sind diese in die Bilanzierung nicht einzustellen.

In nachfolgender Tabelle werden die bisher zulässigen Eingriffe des bestehenden Bebauungsplans und die der aktuellen Änderung gegenübergestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die in den Änderungsbereich einbezogene Fläche F2 nicht eingestellt ist, da diese nicht verändert wird.

| | Änderungsbereich (Fläche) | Versiegelung max. | BPL Bestand (Fläche) | Versiegelung max. |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Gewerbe (max. Versiegelung=80%) | 23.483 m ² | 18.786 m ² | 24.257 | 19.405 m ² |
| Verkehr | 1.383 m ² | 1.383 m ² | 897 m ² | 897 m ² |
| Landw. Weg (max. Versiegelung=50%) | 718 m ² | 359 m ² | 532 m ² | 266 m ² |
| Grünfläche | 575 m ² | - | 473 m ² | - |
| Gesamt | 26.159 m² | 20.528 m² | 26.159 m² | 20.568 m² |

8.3 Ergebnis der Bilanzierung

Nach der in Ziffer 8.2 errechneten Bilanzierung entsteht durch die geplante Änderung kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut **Boden** durch zusätzliche Versiegelung. Damit einhergehend ist auch kein Eingriff in das Schutzgut **Wasser** verbunden.

Durch die Änderung werden keine zusätzlichen, wertvollen Flächen für den **Arten- und Biotopschutz** in Anspruch genommen. Insofern ist mit keinem weiteren Eingriff zu rechnen.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

Das **Landschaftsbild** wird durch die Änderung nicht zusätzlich beeinträchtigt, da eine Bebauung schon vor der Änderung planungsrechtlich zulässig war. Zur Minimierung des Eingriffs sind gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zur Eingrünung des Ortsrandes nach Süden und Osten auf den mit F2 festgesetzten Flächen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Der Bereich ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Daher hat er für die **Erholung** keine Bedeutung.

Da sich die Versiegelung nicht erhöht und die Nutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden, sind durch die Planung auch keine Änderungen in Bezug auf das **Klima** zu erwarten.

Insgesamt werden durch die vorliegende Änderung keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt über die bestehende Saarengrünstraße und Robert-Koch-Straße. Zur Vermeidung einer Stichleitung kann von der Stichstraße über die öffentliche Grünfläche und den landwirtschaftlichen Weg eine Ringleitung für die Wasserversorgung hergestellt werden.

10 ERSCHLIEßUNG/VERKEHRSANLAGEN

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Robert-Koch-Straße und den neuen Erschließungsstich. Über die Saarengrünstraße kann sowohl die Westtangente und der Autobahnanschluss Müllheim/Neuenburg als auch die Landesstraße 134 in Richtung Steinstadt erreicht werden.

11 KOSTEN

| | |
|------------------|----------------|
| Straßenbau | ca. 80.000,- € |
| Kanalisation | ca. 33.000,- € |
| Wasserversorgung | ca. 30.000,- € |

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Fläche des Deckblattbereichs | ca. 26.159 m ² |
| davon: | |
| Gewerbegebiet GE 2 | ca. 23.483 m ² |
| Verkehrsfläche (Straße und Fußweg) | ca. 1.383 m ² |
| Landwirtschaftliche Wege | ca. 718 m ² |
| Öffentliche Grünfläche insgesamt | ca. 575 m ² |

Neuenburg am Rhein, den **02.05.11**




Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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


Der Planverfasser