

## **1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL**

Der Bebauungsplan „Sägeweg“ der Stadt Neuenburg am Rhein wurde am 03.07.1998 rechtskräftig. Das Baugebiet ist vollständig bebaut und besteht im Wesentlichen aus Wohngebieten. Bei der Aufstellung bzw. Neufassung des Bebauungsplans „Sägeweg“ im Jahr 1998 wurde im südlichen Bereich des Plangebiets am Geigenbuckweg auch der Bestand der Firma Vordermayer berücksichtigt, weshalb im Bebauungsplan hierfür auch Gewerbegebiete ausgewiesen wurden.

Nachdem die Firma Vordermayer den Standort im Plangebiet „Sägeweg“ aufgegeben hat, will nun die Stadt Neuenburg am Rhein eine sinnvolle Nachnutzung für das ehemalige Firmengelände finden. Abgeleitet aus der umgebenden Bestandswohnbebauung kommt als Nutzung ebenfalls nur ein Wohngebiet in Betracht.

Da die Stadt Neuenburg am Rhein derzeit einen Bebauungsplan für das südlich anschließende Gebiet „Vogelwäldle“ aufstellt, hätte es sich angeboten, die Gewerbegebiete des Bebauungsplans „Sägeweg“ im Rahmen des Bebauungsplans „Vogelwäldle“ mit zu überplanen. Die Entwicklung des Baugebiets „Vogelwäldle“ wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Tatsächlich ist nun ein Bauinteressent an die Stadt Neuenburg am Rhein herantreten, der auf dem am Geigenbuckweg liegenden Grundstücksteil von Flst.Nr. 1619 relativ rasch ein Wohngebäude errichten will. Vorgesehen ist ein größeres Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach.

Das geplante Gebäude weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab und kann auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden. Schon die Art der baulichen Nutzung im vorhandenen Bebauungsplan als Gewerbegebiet würde eine Bebauung mit einem Wohnhaus nicht zulassen. Die verkehrliche und technische Erschließung ist im Bereich des Geigenbuckweges vorhanden. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat das Vorhaben geprüft und will den Bau des Wohnhauses vorab durch eine punktuelle Änderung des Bebauungsplans „Sägeweg“ im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelwäldle“ planungsrechtlich ermöglichen.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung durch Umwandlung der bisherigen Gewerbegebiete im Bebauungsplan „Sägeweg“ in Wohngebiete.
- Vorbereitung einer sinnvollen Nachnutzung für die Gewerbebranche.
- Schaffung von Planungsrecht für ein innerstädtisches Wohnbauvorhaben

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Kernstadt Neuenburg am Rhein östlich des Geigenbuckwegs und südlich des Sägewegs. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1617, 1617/2, 1617/3 und 1619. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung für den Änderungsbereich. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 8

**3      VERFAHREN**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 18.04.2012                   | Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sägeweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.  |
| 23.07.2012                   | Beschluss zur Durchführung der Offenlage   |
| 06.08.2012 bis<br>14.09.2012 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |
| 20.08.2012 bis<br>20.09.2012 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB  |
| 08.10.2012                   | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sägeweg“ 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 durch die Umwandlung von Gewerbegebieten in allgemeine Wohngebiete zwar zu einer geringeren Ausnutzung des Grundstücks, dient aber der Wiederherstellung einer städtebaulichen Ordnung in dem die bisher nur von Wohnnutzung umgebenen und daher eher als Fremdkörper empfundenen Gewerbegebiete einer Wohnnutzung zugeführt werden. Darüber hinaus dient die Änderung, ganz im Sinne des § 13 a BauGB, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und ist daher als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung anzusehen.

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.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer punktuellen Änderung. Der südlich angrenzende Bereich „Vogelwäldle“ wird in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Die geplante Bebauungsplanänderung steht somit in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

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 wirksame Flächennutzungsplan von 1999 stellt im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes Gewerbliche Bauflächen dar. Durch die Bebauungsplanänderung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, weshalb die Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da durch die Änderung die von Wohnbauflächen umgebenen gewerblichen Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden, leistet sie einen positiven Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6 INHALTE DER PLANUNG**

Die 2. Änderung betrifft sowohl die Planzeichnung wie auch die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften.

Die nachfolgenden Änderungen betreffen nur den Deckblattbereich der 2. Änderung. Alle nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich übernommen.

### **6.1 Auswahl des Geltungsbereichs für die Änderung.**

Nach dem vorliegenden Bauwunsch am Geigenbuckweg würde sich zunächst aufdrängen nur den Grundstücksbereich in die Änderung einzubeziehen, auf dem das konkrete Bauvorhaben errichtet werden soll und den östlichen und südlich gelegenen Bereich unüberplant zu lassen. Dies hätte aber dazu geführt, dass das neue allgemeine Wohngebiet (WA 10) direkt an ausgewiesene Gewerbegebiete des ursprünglichen Bebauungsplans „Sägeweg“ grenzt und hätte Fragen der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit aufgeworfen.

Ebenso darf auch im beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan nur vom Flächennutzungsplan abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Insofern war es zwingend im Rahmen dieser Änderung den Geltungsbereich so zu wählen, dass die im Bebauungsplan „Sägeweg“ enthaltenen Gewerbegebiete komplett entfernt werden. Nur so kann eindeutig begründet werden, dass die Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Diese Planung führt nun dazu, dass auch der östliche Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1619 und das Grundstück Flst. Nr. 1617/3 als Wohnbaufläche überplant werden obwohl dort eine Erschließung noch nicht gesichert ist, bzw. nur über direkten Anschluss an den Geigenbuckweg erreicht werden könnte. Da die Grundstücke alle in der Hand der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sind, die im Auftrag der Stadt Neuenburg am Rhein handelt, kann hier eine Fehlentwicklung sicher ausgeschlossen werden. Wie der nachfolgende Plan zeigt, ist vorgesehen den

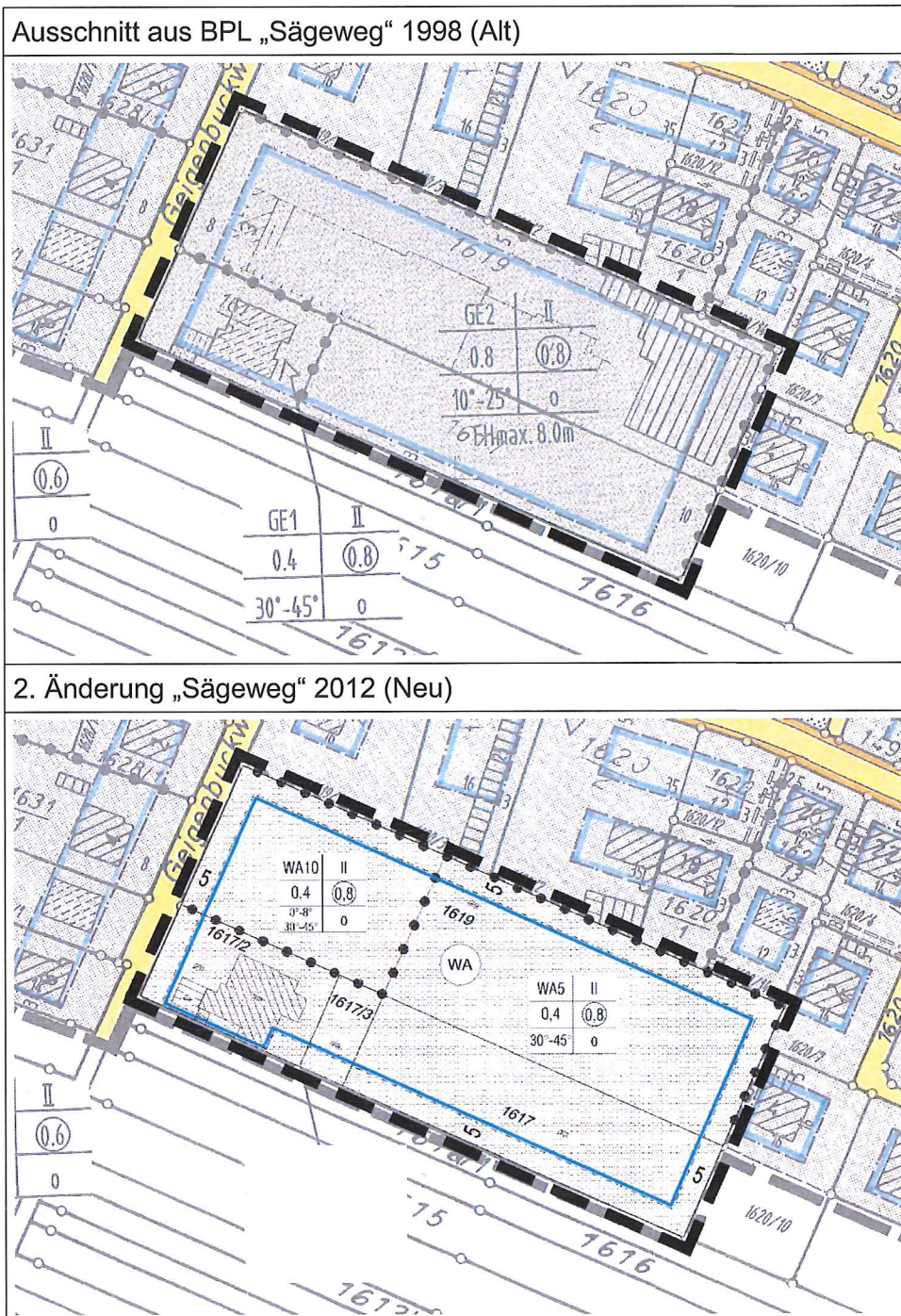
**BEGRÜNDUNG**

betreffenden Bereich von Süden aus mit einer Stichstraße über das Plangebiet „Vogelwäldle“ zu erschließen.



Für die Zugänglichkeit der Stellplätze für die Reihenhäuser Sägeweg 14 bis 14 d besteht ein Zufahrtsrecht über das Grundstück Flst. Nr. 1619, das beim vorliegenden Bauvorhaben am Geigenbuckweg berücksichtigt werden muss. Das Wegerecht kann erst dann entfallen, wenn eine Erschließung der Stellplätze über eine öffentliche Erschließungsstraße, wie im Plan oben dargestellt, gewährleistet werden kann.

## 6.2 Änderung zeichnerischer Teil



Die Planzeichnung wird in Form eines auf den Originalplan aufzubringenden Deckblatts so geändert, dass das geplante Bauvorhaben ermöglicht wird.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans sah bisher auf den Grundstücken insgesamt zwei Gewerbegebiete vor, GE 2 für den eigentlichen Gewerbebetrieb und GE 1 für das zugehörige Wohnhaus des Firmenbetreibers. Über beide Gewerbegebiete hinweg war ein großes zusammenhängendes Baufenster eingezeichnet.

Die zeichnerische Änderung beinhaltet die Umwandlung der Gewerbegebiete in allgemeine Wohngebiete. Das Baufenster wurde dahingehend vergrößert, dass die

Abstände zu den Grundstücksgrenzen auf 5,0 m verringert und das bestehende Wohnhaus vollständig in die überbaubare Fläche einbezogen wurden.

Der größte Teil des Änderungsbereichs, nämlich den östlich gelegenen Teil und das bestehende Wohnhaus wurden dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zugeordnet. Die Nutzungsschablone für dieses Gebiet sieht zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 sowie die offene Bauweise vor.

Für den am Geigenbuckweg gelegenen Grundstücksteil von Flst.Nr. 1619, für den ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, wurde ein eigenes allgemeines Wohngebiet WA 10 hinzugefügt, das in Bezug auf die städtebaulichen Nutzungskennziffern dem WA 5 entspricht, aber zusätzlich zu der Dachneigung von 30°-45° auch eine Dachneigung von 0° – 8° zulässt und damit das beim konkreten Bauvorhaben gewünschte Flachdach ermöglicht.

### **6.3 Textliche Festsetzungen**

Für den Deckblattbereich der 2. Bebauungsplanänderung werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sägeweg“ größtenteils übernommen und für den Deckblattbereich nur in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt.

#### Art der baulichen Nutzung

Da im Änderungsbereich kein Gewerbegebiet mehr festgesetzt wird, können die für dieses Gebiet getroffenen Festsetzungen (Ziffern 1.1.1.3 und 1.2.2.2) hinsichtlich dieser Nutzung ersatzlos gestrichen werden.

#### Gebäudehöhen

Da mit dem Änderungsbereich ein neues Allgemeines Wohngebiet WA 10 eingeführt wird, müssen hierfür konsequenterweise auch die zulässigen Höhen neu definiert werden. Daher wurde die Ziffer 1.2.2 (Höhen) der Festsetzungen ergänzt, so dass für das WA 10 bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 8° eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe von 8,00 m zugelassen wird. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante. Diese maximale Höhe entspricht den Festsetzungen des vormaligen GE 2. Damit soll ein harmonisches Einfügen in die bestehende Umgebung gewährleistet werden. Die für Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzten Höhen, mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m, gelten weiterhin.

#### Abgrabungen und Aufschüttungen

Die bisherigen Festsetzungen zu Abgrabungen sollen für den Änderungsbereich keine Anwendung finden. Dies soll den Bauherren die Möglichkeit eröffnen, auch Untergeschosse großzügig belichten zu können bzw. den im konkreten Bauvorhaben enthaltenen Tiefhof realisieren zu können.

## **7 ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens war es auch notwendig die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachformen und Dachneigungen anzupassen. Die nachfolgende Änderung betrifft nur den Deckblattbereich der 2. Änderung. Alle nicht von der Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich übernommen.

#### Dächer

Wie oben bereits bei der Erläuterung der Nutzungsschablonen erwähnt, wurden für den Bereich des WA 5 die bereits innerhalb des Bebauungsplans „Sägeweg“ bestehenden Regelungen übernommen. Es wurde daher geregelt, dass Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einem Dachüberstand von mindestens 30 cm in roter bis rotbrauner oder grauer bis anthrazitfarbener Dacheindeckung auszubilden sind. Lediglich im Bereich des neuen allgemeinen Wohngebiets WA 10 sollte auch ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach zwischen 0° und 8° Dachneigung ermöglicht werden. Allerdings soll diese Dachform nicht uneingeschränkt zugelassen werden, sondern nur unter der Bedingung, dass diese extensiv begrünt wird.

Da zumindest angedacht ist, auf dem Dach Anlagen der solaren Energiegewinnung aufzubringen, wurde zusätzlich geregelt, dass in den Dachbereichen auf denen Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgebracht werden, auf eine Begrünung verzichtet werden kann.

## **8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet stellte sich bislang als ein Betriebsgelände einer Fensterbaufirma dar, das zu mindestens 80 % durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt war. Größere Freiflächen mit einer Bedeutung für Fauna und Flora waren nicht vorhanden. Oberflächengewässer waren nicht vorhanden. Für die Erholung und das Landschaftsbild hatte die Fläche keine Bedeutung.

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades und des Klimaschutzes ist mit positiven Auswirkungen zu rechnen, da der bisherige zulässige und tatsächliche Versiegelungsgrad von 80 % eines Gewerbegebiets auf nur noch 40 % eines Wohngebiets verringert wird. Aus dieser deutlich verringerten Versiegelungsmöglichkeit ergeben sich positive Effekte sowohl für das Kleinklima als auch für die Belange von Natur und Landschaft.

Dadurch wird die Fläche auf der der Boden seine natürlichen Funktionen als Lebensraum, Wasserspeicher, Schadstofffilter und Klimaregulator wahrnehmen kann deutlich vergrößert. Durch die geringere Versiegelung und das Anlegen von Freiflächen und Hausgärten werden neue Flächen für Flora und Fauna geschaffen.

Durch die Umnutzung des bisherigen Gewerbegebiets in Wohngebiet wird im Sinne des Schutzguts Mensch der Lärmeintrag durch Produktionsgeräusche sowie LKW-An- und Abfahrtsverkehre in das bestehende Wohngebiet deutlich reduziert und die Wohnumfeldqualität des Quartiers insgesamt erhöht.

Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung sind positiv zu bewerten, da ein bisher nur von Wohnbebauung umgebenes, und daher nutzungsmäßig als Fremdkörper wirkendes Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt wird. Die Bebauungsplanänderung dient daher der Wiederherstellung einer städtebaulichen Ordnung. Positiv wirkt sich auch die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache aus, die im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden dazu beiträgt, die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke an den Ortsrändern einzudämmen.

Die städtebaulichen Klimaschutzrichtlinien der Stadt Neuenburg am Rhein wurden bei der Planung berücksichtigt. Das Baufenster und die Grundflächenzahl ermöglichen eine für das Baugebiet angemessene Dichte und lassen aufgrund der Großzügigkeit des Baufensters sowohl eine kompakte Bebauung wie auch eine solaroptimierte Gebäudestellung zu. Die Dachneigungen von 30°-45° sind für Solaranlagen geeignet. auf den Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern im WA 10 sind aufgeständerte Solaranlagen möglich. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass eine aktive oder

**BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 8

passive Nutzung der solaren Energie möglich ist, eine Firstrichtung ist nicht definiert, so dass eine Ausrichtung der Wohngebäude entsprechend gewählt werden kann.

Das Plangebiet liegt noch in städtebaulich integrierter Lage so dass kurze Wege innerhalb der Stadt gegeben sind, die aufgrund der Topografie zur Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass auf der Ebene der Gebäudeplanung durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung.

**9 KOSTEN**

Da die verkehrliche und technische Erschließung grundsätzlich bereits vorhanden ist und die Planungskosten vom Erschließungsträger übernommen werden, entstehen der Stadt Neuenburg am Rhein keine Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **08.10.12**



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor.

Der Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Der Planverfasser