

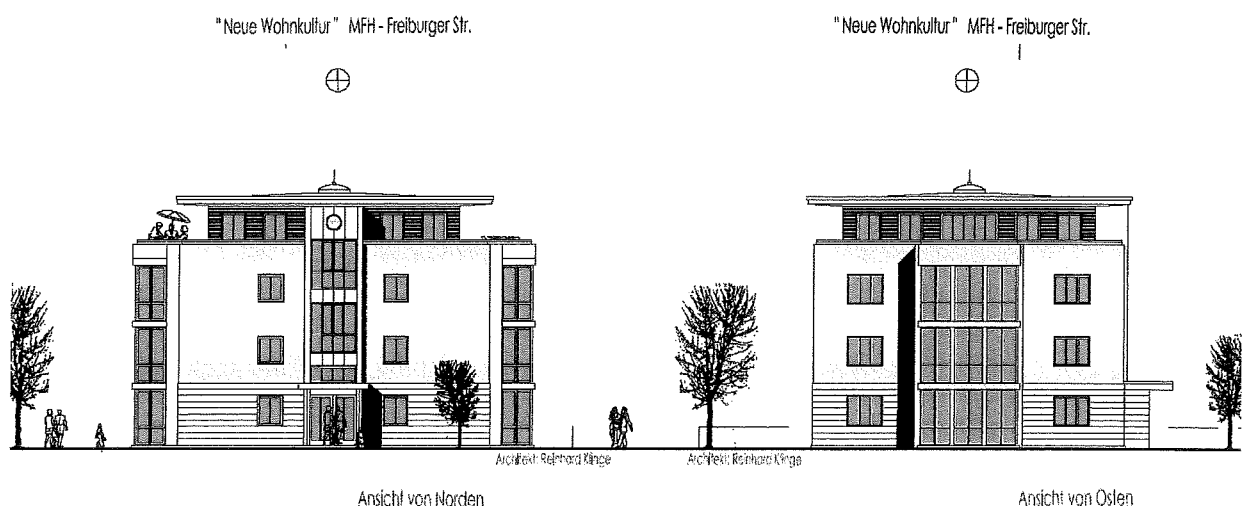
## 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Gymnasium / Freiburger Straße Nord II“ der Stadt Neuenburg am Rhein wurde am 25.02.2002 rechtskräftig. Das Baugebiet hat sich seitdem gut entwickelt, so das heute nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Unter Anderem ist der nordwestliche Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 im Bereich Freiburger Straße/Martin-Schongauer-Straße noch unbebaut. Mit der Vasteco-Bau GmbH ist nun ein Bauinteressent an die Stadt Neuenburg am Rhein herangetreten, der auf den Grundstücken Flst.Nrn. 5767 und 5768 zwei Mehrfamilienhäuser mit einem 3°-Zeltdach und einer gemeinsamen Tiefgarage errichten will. Vorgesehen sind zwei Gebäude mit jeweils 7 Wohnungen als dreigeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss, das aufgrund seiner Größe auch als Vollgeschoss zu definieren ist. Die geplanten Gebäude weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab und können auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden. Die verkehrliche und technische Erschließung ist in dem Bereich vorhanden. Der Vorhabensträger hat zwischenzeitlich den Bauantrag bei der Stadt Neuenburg am Rhein eingereicht. Die Stadt Neuenburg am Rhein will dieses Vorhaben durch die Durchführung der 2. Bebauungsplanänderung planungsrechtlich ermöglichen.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Schaffung von städtebaulich und gestalterisch anspruchsvollem und innerstädtischen Wohnraum
- Sicherung der Zufahrtregelungen und Erschließung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen
- Berücksichtigung der bisherigen Höhenentwicklung

Zur Veranschaulichung der Planungsabsicht, ist nachfolgend eine vom Architekten vorgelegte Ansicht der geplanten Gebäude abgebildet.



## **2** LAGE DES PLANGEBIETS

Die Baugrundstücke liegen im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt Neuenburg am Rhein östlich des Bebauungsplangebiets „Erbhöfe“ und nördlich des Bebauungsplangebiets „Freiburger Straße Nord I“ im Bebauungsplangebiet „Gymnasium/Freiburger Straße Nord II“ im Bereich der Freiburger Straße und der Martin-Schongauer-Straße. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.532 m<sup>2</sup>.

## **3** VERFAHREN

12.03.2012	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gymnasium/Freiburger Straße Nord II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage
20.03.2012 bis 02.05.2012	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
02.04.2012 bis 02.05.2012	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
21.05.2012	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gymnasium/Freiburger Straße Nord II“ 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 Wohngebiet 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.

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.

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 auf nur ein Grundstück bezogenen Änderung, die in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

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

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

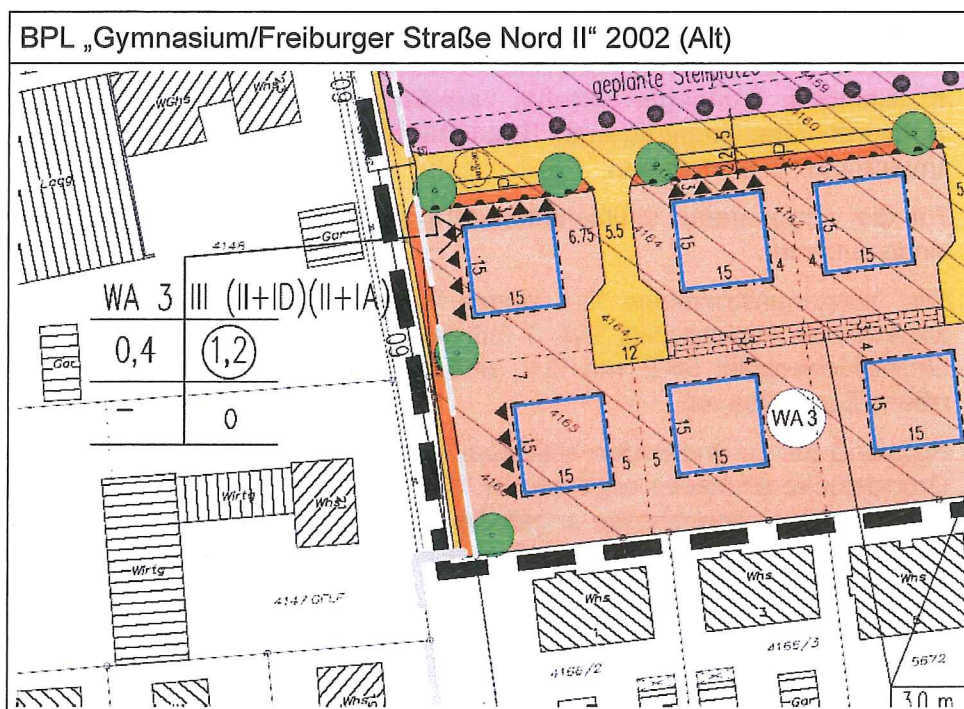
Der Bebauungsplan „Gymnasium/Freiburger Straße Nord II“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch die 2. Änderung findet keine Änderung der Nutzung statt, da nach wie vor eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist. Belange des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan sind daher nicht berührt.

## 6 INHALTE DER PLANUNG

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

Die nachfolgenden Änderungen betreffen nur den Deckblattbereich der 2. Änderung alle nicht von der Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich übernommen.

### 6.1 Änderung zeichnerischer Teil –Flst. Nrn. 5767 und 5768







## 6.2 Textliche Festsetzungen

Für den Deckblattbereich der 2. Bebauungsplanänderung werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gymnasium/Freiburger Straße Nord II“ übernommen und für den Deckblattbereich in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt.

### Gebäudehöhen

Da mit dem Änderungsbereich ein neues Allgemeines Wohngebiet WA 4 eingeführt wird, müssen hierfür konsequenterweise auch die zulässigen Höhen neu definiert werden. Daher wurden die bisherigen Ziffern 1.2.1.1 und 1.2.1.5 der Festsetzungen ergänzt, so dass für das WA 4 als maximale Traufhöhe und als maximale Gebäudehöhe 12,50 m bei vier Vollgeschossen (IV (III+IA)) zugelassen werden. Die maximale Gebäudehöhe von 12,50 m galt bereits bisher im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und in der Gemeinbedarfsfläche, so dass es diesbezüglich durch die Änderung zu keiner Erhöhung kommt und sich die neuen Gebäude in die bisherige Höhenentwicklung der Bebauung einfügen. Eine tatsächliche Änderung erfolgt daher nur bei der Zulässigkeit der Traufhöhe, die bei einem Gebäude mit Flachdach bzw. einer anderen flachgeneigten Dachform gleichbedeutend mit der zulässigen Gebäudehöhe ist und daher ebenfalls auf 12,50 m festgesetzt wurde.

### Garagen, Carports und Stellplätze

Die bisherige Festsetzung in Ziffer 1.3.2, die definiert, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens 2/3 der notwendigen Stellplätze innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen oder in Tiefgaragen nachzuweisen ist, wurde inhaltsgleich übernommen jedoch auch auf das im Rahmen der Änderung neu eingeführte Allgemeine Wohngebiet WA 4 bezogen.

### Nebenanlagen

Bisher waren laut Ziffer 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, wobei Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster erreicht werden durften.

Der vorgelegte Entwurf sieht für beide Wohnhäuser eine gemeinsame eingehauste Müllbox vor, die in ihren Ausmaßen von 8 m x 2,90 m x 2,30 m über die zulässigen 25 m<sup>3</sup> hinausgeht. Daher wurde eine Nebenanlagenzone in die Planzeichnung eingetragen und Ziffer 1.4 dahingehend ergänzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster und der festgesetzten Nebenanlagenzonen zulässig sind und Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> auch weiterhin außerhalb der Baufenster und der Nebenanlagenzonen ermöglicht werden.

## 7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT UND DES KLIMASCHUTZES

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden; die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich im Wesentlichen um die Anpassung der Planung an ein konkret vorliegendes Bauvorhaben, zu dessen Zweck die überbaubare Fläche geringfügig vergrößert und ein zusätzliches Vollgeschoss als Attikageschoss, mit den entsprechenden Höhen. Die bisher zulässige maximale Gebäudehöhe bleibt

unverändert, so dass sich keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds ergibt. Insgesamt wird eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Sinne eine Nachverdichtung erreicht. Die Nachverdichtung im Bestand ist ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus. Die im Bebauungsplan getroffenen und auch für den Änderungsbereich weiterhin gültigen, umfassenden Bepflanzungsmaßnahmen (siehe unten) tragen ebenfalls zum Klimaschutz bei.

Mit der Änderung ist darüber hinaus keine Erhöhung der Versiegelung verbunden, da lediglich die überbaubare Fläche vergrößert wird. Die Versiegelung wird aber regelmäßig durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die im vorliegenden Fall unverändert bleibt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten daher auch weiterhin für den Deckblattbereich, d.h.

- Wege- und Stellplatz flächen sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung auszuführen,
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur beschichtet oder in ähnlich behandelte Weise zulässig, um die Ausschwemmung von Metallionen zu verhindern,
- Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger klein- bis mittelkroniger Baum und zehn Sträucher zu pflanzen,
- Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen, die in den Deckblattbereich aufgenommen wurden, gelten weiterhin.

Insgesamt sind damit die Belange von Natur und Landschaft sowie des Klimaschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt. Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Belange sind nicht erkennbar.

## **8 ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens war es auch notwendig die örtlichen Bauvorschriften in einigen Punkten anzupassen. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat das Vorhaben, auch anhand eines vorgelegten Modells geprüft und ist zu der Auffassung gelangt, dass sich das Vorhaben auch nach der beabsichtigten Änderung der örtlichen Bauvorschriften gestalterisch in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

Die nachfolgenden Änderungen betreffen nur den Deckblattbereich der 2. Änderung alle nicht von der Änderungen betroffenen örtliche Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich übernommen.

### Attikageschoss

Zwar sind bereits in den bestehenden örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan spezielle Bauvorschriften in Ziffer 2.3 für Attikageschosse enthalten, jedoch passen die nicht auf das projektierte Vorhaben. Insofern werden die Regelungen zu den Attikageschossen um einen Ziffer 2.3.4 ergänzt, die besagt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 das vierte Obergeschoss als Attikageschoss auszubilden ist, wobei der allseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden



**BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 7

Geschosses mindestens 1,40 m betragen muss. Der Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses gilt nicht für Treppenhäuser und Aufzugschächte.

Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass trotz der zulässigen vier Vollgeschosse aufgrund des Rücksprungs auf allen vier Gebäudeseiten die Außenwände der Gebäude nicht viergeschossig in Erscheinung treten und damit sich der bisher zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss angleichen. Das Aufzugschächte und Treppenhäuser den Rücksprung nicht vollziehen müssen ist einerseits der technischen Machbarkeit geschuldet und dient gleichzeitig der besseren Ausnutzbarkeit der Flächen, da so die genannten Erschließungselemente an die Außenwand der Gebäude gerückt werden können.

Dächer

Da dem geplanten Gebäude zwar eine größere Traufhöhe zugestanden wird, aber die Höhenentwicklung des Baugebiets insgesamt berücksichtigt werden soll, wurde geregelt, dass die Dächer im WA 4 als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zwischen 0° und 5° Dachneigung ausgebildet werden müssen. Der Begriff flachgeneigtes Dach beinhaltet dabei alle möglichen Dachform wie Pult-, Zelt- oder Satteldächer. Zu diesem Zweck wurde die bisherige Ziffer 2.4.1 der örtlichen Bauvorschriften, die bisher Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Baugebiet ausschloss durch eine nur für den Deckblattbereich geltende neue Regelung 2.4.1 ersetzt.

Um sicherzugehen, dass auch ein sehr flachgeneigtes Dach nicht als Pultdach angesehen werden muss und um einen möglichen Widerspruch zu der vorgenannten Regelung über die Dachform im WA 4 zu vermeiden wurde vorsorglich bestimmt, dass die Ziffer 2.4.3 der örtlichen Bauvorschriften auf den Änderungsbereich keine Anwendung findet. Diese Regelung bestimmte, dass Pultdächer in den allgemeinen Wohngebieten eine Dachneigung zwischen 7° und 10° aufweisen müssen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **21.05.12**



Der Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenturmring 2, 79198 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser