

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Mühleköpfe-Süd“ in der Stadt Neuenburg am Rhein wurde am 01.08.1968 rechtskräftig und seitdem sechs Mal punktuell geändert. Das Wohngebiet ist vollständig bebaut und liegt zentrumsnah. Die Eigentümer des Grundstücks mit der Flst. Nr. 4727/1 sind nun mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf dem mit bereits einem Wohnhaus bebauten Grundstück ein weiteres Wohngebäude erstellen zu wollen. So könnte das aus heutiger Sicht mit ca. 875 m² doch sehr große Grundstück besser genutzt werden.

Aus der bei der Stadt Neuenburg am Rhein vorgelegten Bauvoranfrage ist ersichtlich, dass im südöstlichen Grundstücksteil ein neues zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 100 m² errichtet werden soll. Die entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze liegende Doppelgarage soll weiterhin erhalten bleiben und genutzt werden. Zusätzlich zu diesen beiden Stellplätzen sind auf dem Grundstück weitere Kfz- sowie Fahrrad-Stellplätze geplant, sodass insgesamt ausreichend Stellplätze vorgehalten werden können. Im Bereich des geplanten Neubaus ist im rechtsgültigen Bebauungsplan „Mühleköpfe-Süd“ kein Baufenster eingetragen, sodass das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und somit auch nicht im Wege einer Befreiung zugelassen werden kann. Die Grundstückseigentümer haben daher die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Das bereits vorhandene zweigeschossige Wohnhaus weist mit seiner Grundfläche und Volumina eine im Vergleich zu den umgebenden Gebäuden angemessene Kubatur auf, sodass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Wohnhausneubau im hinterliegenden Teil des Bestandsgrundstücks als städtebaulich verträglich angesehen wird. Eine bessere Ausnutzung des Grundstücks stellt eine ökologisch sinnvolle Nachverdichtung dar und ist im Sinne des Flächensparziels erwünscht. Stadtplaner und Verwaltung haben das Vorhaben geprüft und befürworten die Änderung des Bebauungsplans für dieses für heutige Maßstäbe untergenutzte Grundstück. Durch Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nach gültiger Landesbauordnung und der hier vorliegenden Südausrichtung der angrenzenden Grundstücke wird nicht von einer massiven Beeinträchtigung hinsichtlich Lichteinfall und Wertminderung ausgegangen.

Die 7. Bebauungsplanänderung „Mühleköpfe-Süd“ erfolgt lediglich für das Grundstück Flst. Nr. 4127/1, da zum einen eine Einbeziehung der umliegenden Grundstücke bei den Eigentümern von der Stadt Neuenburg am Rhein abgefragt, aber nicht gewünscht wurde. Zum anderen gestaltet sich die Erschließung der in der Nachbarschaft befindlichen Hinterliegergrundstücke in großen Teilen schwieriger als bei dem vorliegenden. In Einzelfällen ist eine weitere Erschließung durch eine beidseitige Grenzbebauung (Garagen, Schuppen etc.) sogar unmöglich. Hinzu kommt, dass die umliegenden Grundstücke in großen Teilen bereits durch die vorhandene Bestandsbebauung eine hohe Ausnutzung in der Fläche erzielen und eine Nachverdichtung bei Einhalten der zulässigen Grundflächenzahl schwer umsetzbar ist.

Im Zuge der Planänderung sollen auch die mit Satzungsbeschluss vom 21.05.2012 neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ hinsichtlich der Einfriedungen geändert werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat zwischenzeitlich einheitliche Regelungen für Einfriedungen erarbeitet, die bei Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Anwendung kommen sollen.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 10

Die vorgelegte Planung entspricht ansonsten in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der baulichen Gestaltung den planungsrechtlichen Festsetzungen und auch den am 21.05.2012 neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ in seiner 6. Fassung. Jedoch wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen um immissionsschutzrechtliche Belange ergänzt. Im Hinblick auf die von der A5 sowie der B378 ausgehenden Lärmemissionen wurde vom Ingenieurbüro Fichtner, Freiburg, eine ergänzende Schallbetrachtung vorgenommen, die sich in der vorliegenden Planung im zeichnerischen Teil sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen niederschlägt.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Baugebiet „Mühleköpfe-Süd“ befindet sich nordwestlich der Innenstadt und wird begrenzt durch die B378 im Osten, den Wuhrlochpark im Süden, die Westtangente im Westen und die Straße „Im Mühleköpfe“ im Norden. Das betreffende Grundstück Flst. Nr. 4727/1 befindet sich in der Straße „Im Mühleköpfe 9“ und hat eine Größe von ca. 875 m².

Die genaue Lage des Deckblattbereichs der 7. Änderung „Mühleköpfe-Süd“ sowie der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist den entsprechend betitelten Planzeichnungen zu entnehmen.

3 VERFAHREN

04.05.2015	Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Mühleköpfe-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
21.03.2016	Offenlagebeschluss
bis 25.05.2016 mit Schreiben vom 18.04.2016	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
25.04.2016 bis 30.05.2016	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
25.07.2016	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Mühleköpfe-Süd“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Das vorliegende Verfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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 § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die 7. Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die 7. Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung des Grundstücks, dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² 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 m² zu umgehen. Die vorliegende 7. Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer auf nur ein Grundstück bezogenen Änderung. Zwar liegen bereits die 6. Änderung des Bebauungsplans „Mühleköpfe Süd“ (Rechtswirksamkeit 08.06.2012) und die Aufstellung des Bebauungsplans „Ensisheimer Straße“ (Rechtswirksamkeit 17.04.2015) innerhalb des Geltungsbereiches „Mühleköpfe Süd“ und wurden im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die in § 13a BauGB genannte zulässige Obergrenze wird aber – auch bei Berücksichtigung der Kumulationsregelung – für die drei Bebauungsplanverfahren deutlich unterschritten, weshalb auch für das vorliegende Bebauungsplanverfahren der 7. Änderung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

Gemäß § 74 Abs. 7 LBO richtet sich das Verfahren für die Änderung von örtlichen Bauvorschriften, die zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen werden, in vollem Umfang nach dem für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Insofern ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB auch auf die örtlichen Bauvorschriften anwendbar.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Änderung als Wohnbaufläche (W) dar. Da sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung keine Änderung ergibt, ist auch die 7. Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6 INHALTE DER PLANUNG

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühleköpfe-Süd“ vom 01.08.1968 in der Neufassung vom 08.06.2012 werden in der Ziffer 1.4 „Einfriedungen“ geändert und für den Deckblattbereich des Bebauungsplans sowie den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften übernommen.

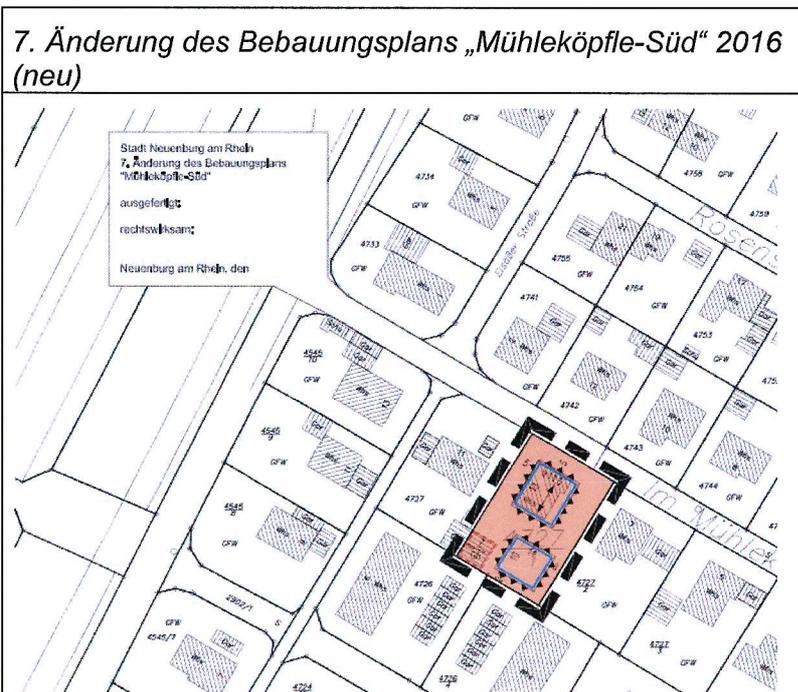
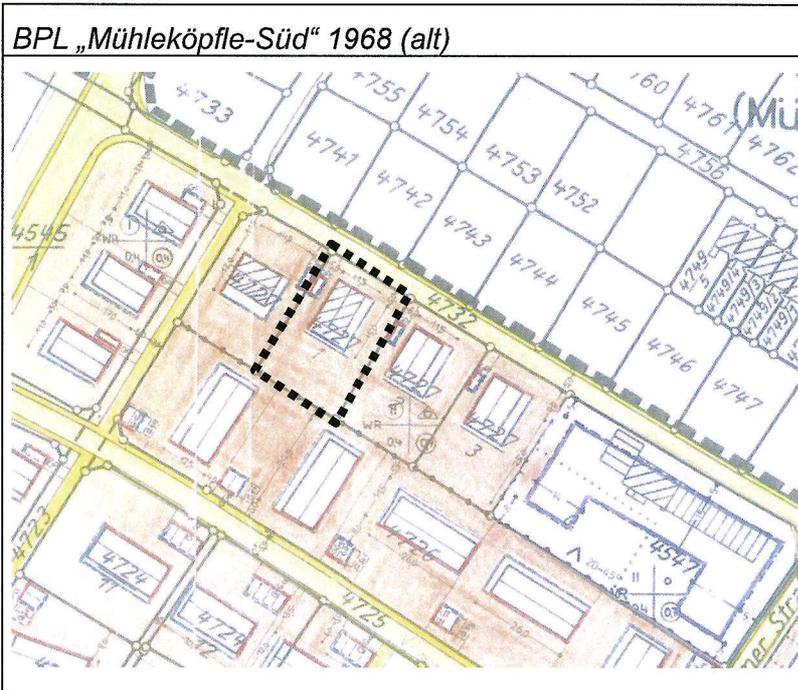
Innerhalb dieses vorliegenden Geltungsbereichs befindet sich der eigenständige, rechtsgültige Bebauungsplan „Ensisheimer Straße“ mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom 17.04.2015, welcher in diesem Bereich den Bebauungsplan „Mühleköpfe Süd“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften überlagert hat. Dieser Teilbereich wird von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ausgeklammert, da diese bezüglich der Vorgaben zu den „Einfriedungen“ gleichlautenden Wortlaut enthalten.

Geltungsbereich zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Mühleköpfe-Süd“



BEGRÜNDUNG

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ betrifft den zeichnerischen Teil, der in Form eines auf den Originalplan aufzubringenden Deckblatts für das Grundstück Flst. Nr. 4727/1 geändert wird. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühleköpfe-Süd“ vom 01.08.1968 in der Fassung der 6. Änderung mit Rechtskraft vom 08.06.2012 werden für den Deckblattbereich übernommen und bezüglich des Immissionsschutzes ergänzt.



BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 10

Die Planzeichnung des Ursprungsplans „Mühleköpfe-Süd“ sah bisher auf dem Grundstück ein zusammenhängendes Baufenster mit einer Größe von 11,5 m x 15,0 m vor. An der westlichen Grundstücksgrenze im nördlichen Grundstücksbereich war im Ursprungsplan ein Garagenbaufenster für eine Einzelgarage festgesetzt. Dieses Garagenbaufenster wurde bisher nicht genutzt, dafür aber eine Doppelgarage in der südwestlichen Grundstücksecke errichtet. Diese soll laut vorliegender Planung weiterhin bestehen bleiben. Der Neubau weiterer Garagen ist nicht vorgesehen.

Die aktuelle Planung der Bauherren sieht einen Wohnhausneubau im südöstlichen Grundstücksteil vor. Zu diesem Zweck wird ein neues Baufenster mit einer Größe von 10 m x 11 m ausgewiesen, wobei der Abstand des Baufensters zum südlich gelegenen Grundstück mit der Flst. Nr. 4726/4 auf 2,5 m zur Grundstücksgrenze und zum östlich gelegenen Grundstück mit der Flst. Nr. 4737/2 auf 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Im Gegenzug wird das Baufenster des Bestandsgebäudes auf 11,5 m x 13,0 m reduziert, sodass hier zwar weiterhin eine gute Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind, aber einer zu massiven Verdichtung und Versiegelung des Grundstücks, auch im Bezug zu den umliegenden Bereichen, vorgebeugt wird. Um eine gute Ausnutzbarkeit für Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, wird von der Festsetzung der Firstrichtung für das neue Baufenster abgesehen.

Für die angrenzenden Grundstücke werden keine bzw. kaum negative Auswirkungen erwartet. Die westlich angrenzenden Nachbarn werden durch den Neubau nicht tangiert und auch das östlich angrenzende, ähnlich große Grundstück wird durch dessen Lage, Südausrichtung des Gartens sowie der Gegebenheiten vor Ort kaum beeinträchtigt. Das südlich gelegene Grundstück ist auf Höhe des geplanten Wohnhauses durch Sammelgaragen und den dazugehörigen Garagenhof geprägt, womit hier ebenfalls keine Nachteile für die Anwohner oder städtebaulicher Natur entstehen.

Die an der südwestlichen Grundstücksgrenze liegende Bestandsgarage soll durch Planeintrag einer Garagenzone gesichert werden, da diese weiterhin erhalten bleibt. Die zusätzlich angedachten Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sind ohne zusätzliche zeichnerische oder textliche Festsetzungen innerhalb des Grundstücks möglich, sodass hier keine weiteren Festsetzungen getroffen werden müssen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1968 wurde sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Garagen mit der Festsetzung von Baulinien gearbeitet, was aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß erscheint. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bereits bei den bisherigen punktuellen Änderungen in den jeweiligen Deckblattbereichen auf die Anwendung von Baulinien verzichtet. Daher soll im vorliegenden Deckblattbereich die überbaubare Fläche nur mithilfe von Baugrenzen definiert werden. Da mit der Festsetzung der neuen Garagenzone für die bestehende Doppelgarage sowie die grundsätzlich zulässigen Kfz-Stellplätze ausreichende Stellplatzmöglichkeiten vorhanden sind, entfällt die bisher festgesetzte Garagenzone im nordwestlichen Grundstücksbereich. Dies auch vor dem Hintergrund der Sicherung der Zufahrt zu dem hinterliegenden Neubau und den Garagen.

Die Nutzungsschablone für dieses Grundstück bleibt unverändert erhalten und sieht auch weiterhin die Zuordnung zum reinen Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und zwingend zwei Vollgeschossen (II) sowie der offenen Bauweise vor. Die Überprüfung der städtebaulichen Kennzahlen für das Bauvorhaben hat inklusive des Bestandsgebäudes und des Neubaus keine Überschreitungen ergeben, sodass gerade die Grundflächen- sowie

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 10

die Geschossflächenzahl als ausreichend angesehen werden. Dies zeigt, dass sich die zusätzliche Nutzung als angemessen und quartiersverträglich darstellt, was nochmals das Ansinnen der Bauherren und der Stadt Neuenburg am Rhein in diesem Bereich nachzuverdichten unterstützt.

Immissionsschutzrechtliche Belange – Schallschutz

Auf Grund der Lage des Grundstücks Flst. Nr. 4727/1 zwischen der A5 und der B378 wurde zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes vom Ingenieurbüro Fichtner, Freiburg, eine Schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms vorgenommen.

Allgemeines

Das Grundstück Flst. Nr. 4727/1 befindet sich im Umfeld der B378, die östlich des Grundstücks eine Hauptverkehrsachse im Straßennetz von Neuenburg darstellt. Weiterhin befindet sich die A5 in ca. 120 m Entfernung westlich des Grundstücks. Darüber hinaus verlaufen nördlich und südlich die Vogesenstraße sowie die Straße „Im Mühleköpfe“. Durch den Verkehr dieser Straßen ist mit Lärmbelastungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 4727/1 zu rechnen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans war zu prüfen, welchen Lärmbelastungen das Grundstück Flst. Nr. 4727/1 ausgesetzt ist. Aus den Ergebnissen sind Schutzmaßnahmen abzuleiten.

Immissionen

Den größten Einfluss auf die Lärmeinwirkungen im Grundstück Flst. Nr. 4727/1 hat der Verkehr der A5, zudem entstehen aufgrund des geringen Abstandes auch relevante Lärmeinträge durch den Verkehr der Straße „Im Mühleköpfe“. Auch die B378 trägt noch relevant zur Lärmsituation bei, während der Verkehr der Vogesenstraße nur einen geringen Einfluss auf die Immissionen hat.

Die höchsten Immissionen ergeben sich folglich an den Fassadenseiten in Richtung der A5 mit bis zu 63 dB(A) am Tag bzw. 57 dB(A) in der Nacht. An den übrigen Fassaden liegen die Beurteilungspegel zwischen 53 und 62 dB(A) am Tag sowie zwischen 46 und 55 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) in der Nacht werden an allen geplanten Gebäudefassaden – teilweise deutlich – überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (vgl. Abschnitt 3.2) von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht werden weitgehend überschritten. Nur auf den von der A5 abgewandten Südostseiten der Gebäude werden diese Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkungen mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau werden im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Lärmschutzmaßnahmen

Aus den ermittelten Lärmimmissionen sind Überschreitungen der für Verkehrslärm empfohlenen Orientierungs- bzw. Richtwerte zu entnehmen.

Auf diese Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden.

Im vorliegenden Fall sind Lärmschutzmaßnahmen vorrangig aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Verkehr der A5 erforderlich. Die Entstehung dieser Emissionen kann auf dem Grundstück Flst. Nr. 4727/1 nicht beeinflusst werden. Relevante größere Abstände sind innerhalb des Grundstücks Flst. Nr. 4727/1 nicht realisierbar. Ein aktiver Lärmschutz entlang der A5 ist bereits vorhanden.

Gesunde Wohnverhältnisse sind somit über Maßnahmen an dem geplanten Neubau bzw. bei Umbau auch am Bestandsgebäude (passiver Lärmschutz) sicherzustellen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auf dem Grundstück Flst. Nr. 4727/1 müssen deshalb die im neuen § 15a der planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude vorgesehen werden. Diese umfassen Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und zur Belüftung von Schlafräumen.

Örtliche Bauvorschriften

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.

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 einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche um eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Sinne eine Nachverdichtung zu erreichen. Bei den Bestandshausgärten im Änderungsbereich und den umliegenden Gebieten liegt keine besondere ökologische Wertigkeit vor. Die Nachverdichtung im Bestand ist auch aus diesem Grunde ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt sowohl den Flächenverbrauch an den Ortsrändern als auch Eingriffe in hochwertige ökologische Strukturen 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.

Schutzgut Boden

Mit der Änderung ist 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.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzung (Wohngebäude, Garage, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Gartenfläche) weist der Änderungsbereich keine bzw. nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren 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 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 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 Änderungsgebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden nicht befürchtet.

Darüber hinaus ist durch die freie Wahl der Firstrichtung eine Ausrichtung der Dachfläche nach Süden und Westen möglich, sodass sich die Errichtung von **Solaranlagen** (Fotovoltaik, Solarthermie) in allen Fällen eignet.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, ebenfalls sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wassers somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage in der Innenstadt nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die bestehenden und geplanten Nutzungen selber nicht zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter

Durch die bestehenden Nutzung und die Vorprägung des Änderungsbereichs sind Funde von Sach- und Kulturgütern nicht zu erwarten.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

8 VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen und die darin vorhandenen Leitungen vollständig erschlossen.

Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Entsorgungsleitungen gesichert.

Löschwasserversorgung

An der bestehenden Löschwasserversorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

Neuenburg am Rhein, den 25. Juli 2016



[Handwritten signature]
Joachim Schuster, Bürgermeister

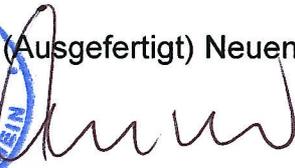
fsp.stadtplanung

[Handwritten signature]
fsp.stadtplanung
Freie Stadtplaner Partnerschaft
Schwarzwaldring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **03. Aug. 2016**

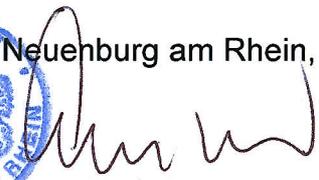

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **10. Aug. 2016**

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am **10. Aug. 2016** rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2019**

Neuenburg am Rhein, **06. Okt. 2016**


Joachim Schuster
Bürgermeister