

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	3
2	Bauleitplanung.....	3
2.1	Planungsverfahren.....	3
2.2	Verfahrensablauf	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Bestehender Bebauungsplan und bisherige Änderungen	6
3	Inhalte der Bebauungsplanänderung	7
3.1	Änderung zeichnerischer Teil.....	7
3.2	Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
3.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften	10
4	Belange von Natur und Umwelt	11
4.1	Bestand / Schutzgüter.....	12
4.2	Abwägung.....	15
5	Ver- und Entsorgung	15
6	Städtebauliche Daten	16
7	Bodenordnung.....	16
8	Kosten der Planung.....	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan „Sandroggen“ im Süden der Stadt Neuenburg am Rhein wurde im Jahr 1985 rechtskräftig. Der ca. 45 ha große Bebauungsplan weist im östlichen Teil des Bebauungsplans hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete aus, im westlichen Teil des Bebauungsplans sind hauptsächlich Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete gibt es einige große Grundstücke, die teilweise noch nicht bebaut sind. Hierdurch ergibt sich eine große Möglichkeit der innerstädtischen Nachverdichtung. Da die Grundstücke jedoch in der Regel in privater Hand sind, hat die Stadt Neuenburg am Rhein wenig Einfluss auf den Zeitpunkt der Bebauung.

In einem kleinen Teilbereich westlich der Mühlenstraße sind nun jedoch zwei Grundstückseigentümer an die Stadt Neuenburg am Rhein herangetreten, mit dem Wunsch, nicht bebaute Grundstücke mit jeweils einem modernen Wohnhaus einschließlich Garage zu errichten. Die Grundstücke liegen an der Mühlenstraße direkt nebeneinander. Die Vorhaben entsprechen in einigen Punkten nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, so dass die Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt haben.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt in den letzten Jahren eine Strategie der aktiven Innenentwicklungspolitik, insbesondere, um der starken Nachfrage nach Wohnflächen nachzukommen. Im Rahmen dieser aktiven Baulandpolitik sollen daher grundsätzliche Baumöglichkeiten und Spielräume in der Gestaltung der geplanten Gebäude individuell geprüft werden, um so Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgreich umzusetzen. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die vorliegenden Anfragen daher intensiv geprüft und steht den Vorhaben positiv gegenüber, so dass der Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde daher in öffentlicher Sitzung am 19.12.2016 gefasst. Die Aktivierung freier Flächen und Baulücken entspricht grundsätzlich den Zielen der Innenentwicklungspolitik der Stadt. Die vorliegenden Vorhaben fügen sich durch Nutzung und Kubatur in das städtebauliche Gesamtkonzept ein.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiter gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner sollen mit der Bebauungsplanänderung folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

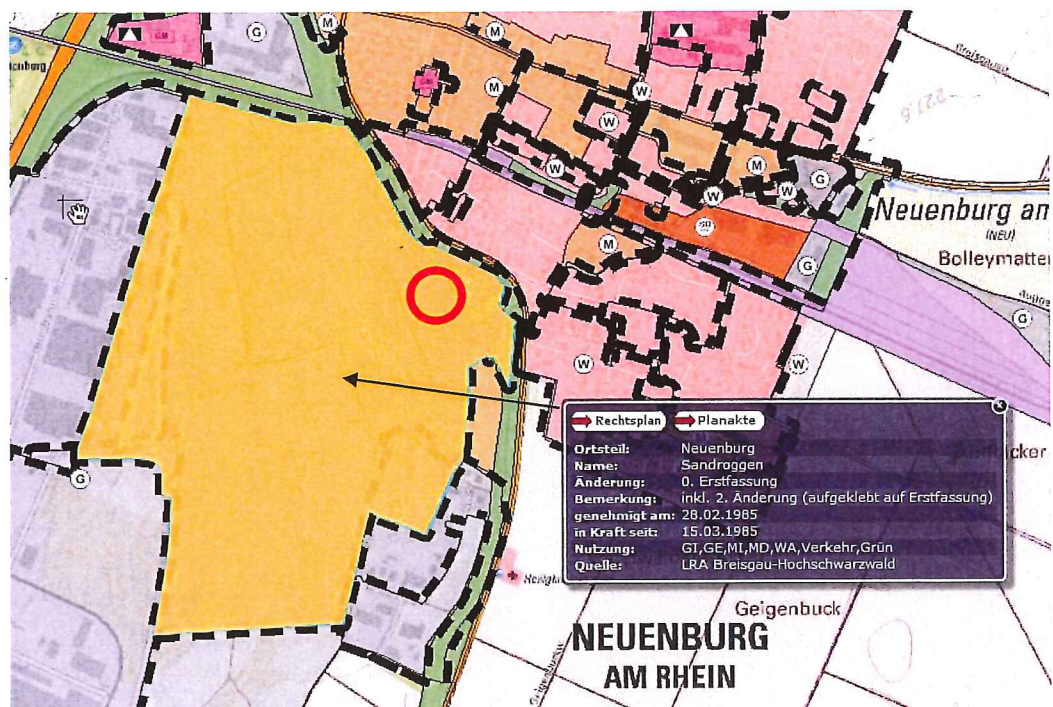
- Bebauung innerstädtischer Flächen als Maßnahmen der Innenentwicklung
- Schließung von Baulücken in bestehenden Wohngebieten
- Anpassung des Bebauungsplans an die jetzige Bestandssituation
- Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans an aktuelle und zeitgemäße Anforderungen
- Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Nachverdichtung des Bestands

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan „Sandroggen“ mit Genehmigung vom 28.02.1985 liegt im Süden der Stadt Neuenburg am Rhein auf Gemarkung Neuenburg zwischen der Bahnlinie im Norden, der Bebauung der Rudolph-Diesel-Straße im Süden, der Basler Straße im Osten und der Robert-Bosch-Straße im Westen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt im östlichen Teil des Bebauungsplans zwischen Mühlenstraße und Klemmbach und betrifft die Grundstücke Flurstück Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 mit einer Größe von insgesamt ca. 1.355 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (Deckblatt).

Da das Grundstück Flst. Nr. 4470 erst vor kurzem geteilt wurde, ist im bestehenden Bebauungsplan sowie in den Karten der LUBW lediglich das noch nicht geteilte Grundstück Flst. Nr. 4470 dargestellt.



Abgrenzung Bebauungsplan „Sandroggen“ – gelb markierte Fläche - mit ungefäh-
rer Lage des Änderungsbereichs (Quelle: bürgerGIS LKBH)

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der In-
nenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 4
BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung
von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Abgrenzung eines bestehenden Bebauungsplans innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die entsprechenden Grundstücke sind von allen Seiten von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Sie kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial von Neuenburg am Rhein wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können.

Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² aufweist und durch die Änderung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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. Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer punktuellen und kleinräumigen Änderung, die in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung in der Stadt Neuenburg am Rhein steht.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

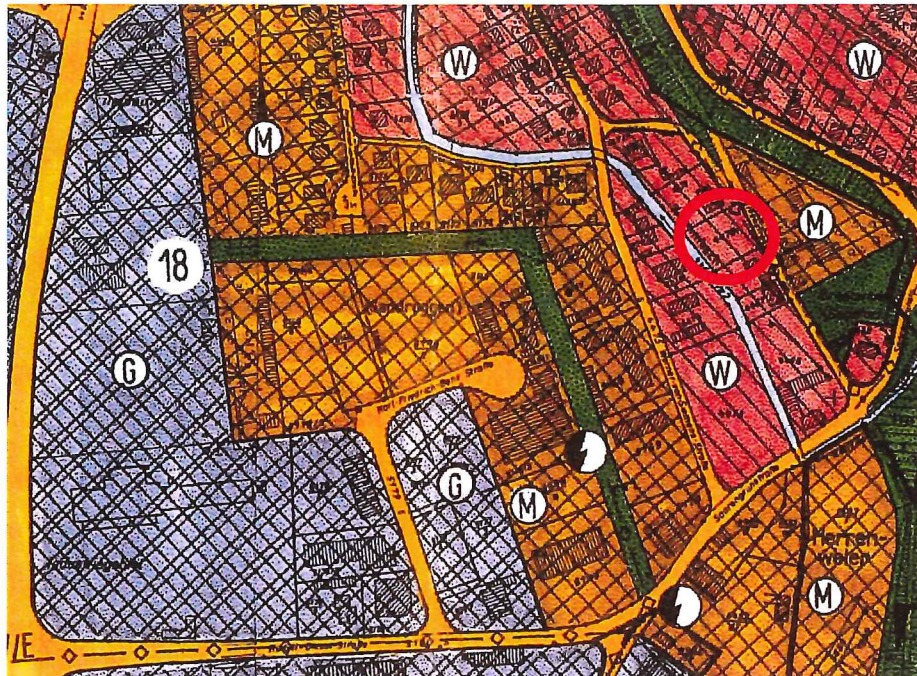
2.2 Verfahrensablauf

- | | |
|------------|---|
| 19.12.2016 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. |
| 20.02.2017 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |

- 10.03.2017 – Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem.
12.04.2017 § 3 (2) BauGB
29.05.2017 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen
und Stellungnahmen.

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

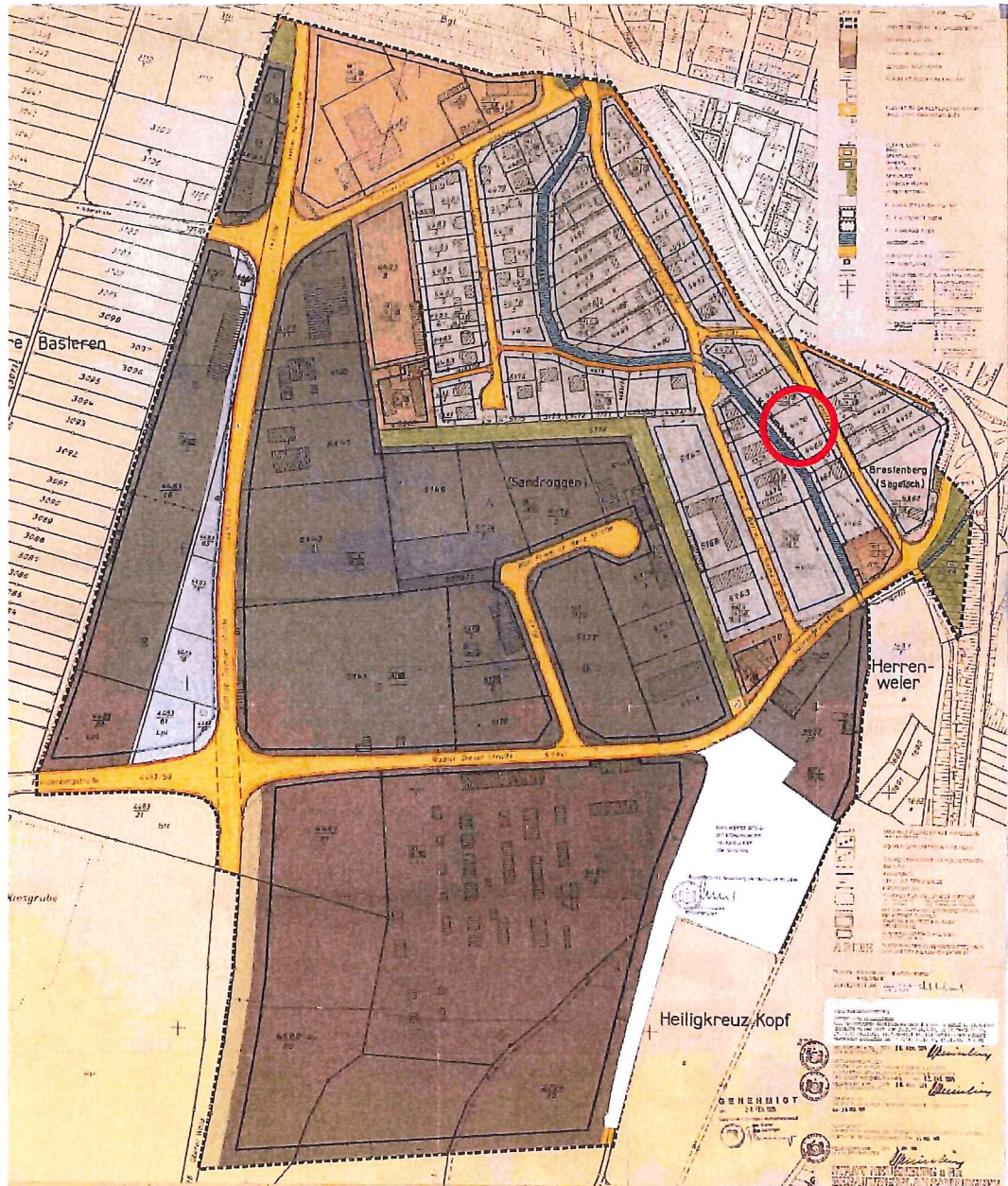
2.3 Flächennutzungsplan



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote Umrandung):

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was in der Bebauungsplanänderung nicht verändert wird. Die Bebauungsplanänderung ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehender Bebauungsplan und bisherige Änderungen



Bestehender Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung (ohne Maßstab) mit ungefährender Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung)

Der bestehende Bebauungsplan mit Genehmigung vom 28.02.1985 wurde bisher zwei Mal geändert. Bei der ersten Änderung mit Satzungsbeschluss vom 05.02.1988 wurden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die zweite Änderung mit Satzungsbeschluss vom 25.11.1996 und Rechtskraft vom 19.12.1997 betrifft den östlichen Teil des Bebauungsplans, der durch ein Deckblatt westlich der Gottlieb-Daimler-Straße geändert wurde.

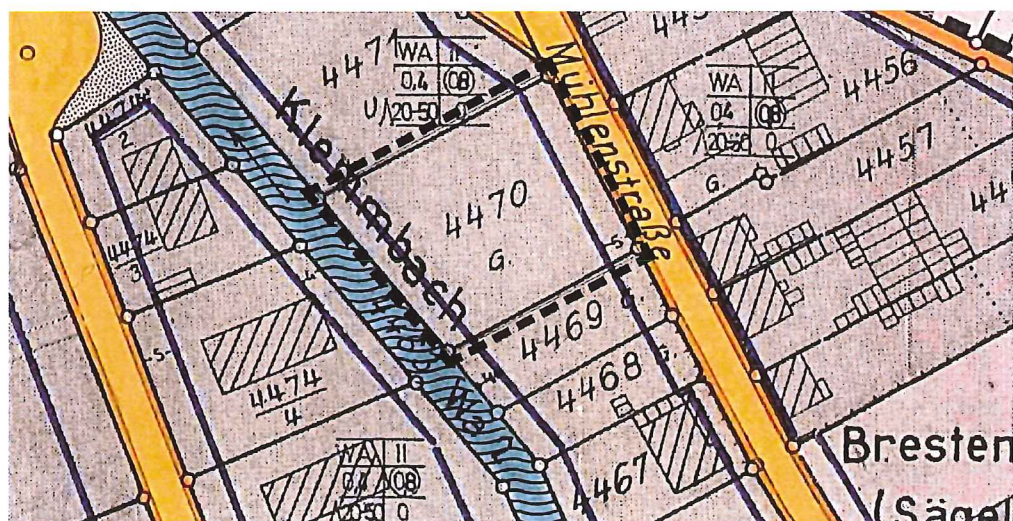
Die dritte bis fünfte Änderung des Bebauungsplans ist derzeit in Bearbeitung. Für die vierte Änderung wurde am 30.03.2015 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Inhaltlich sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten Schank- und Speisewirtschaften sowie im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Für die fünfte Änderung des Bebauungsplans wurde am 20.06.2016 eine Veränderungssperre erlassen sowie ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel der Änderung ist die Sicherung von gewerblichen Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete vorwiegend für produzierendes Gewerbe und für Betriebe der Hochtechnologie (High-Tech) sowie ebenfalls der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten. Derzeit ist ein Vergnügungsstätten- und ein Gaststättenkonzept für die Stadt Neuenburg am Rhein in Bearbeitung, daher soll für diese Änderungen der Abschluss der Konzepte abgewartet werden.

3 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

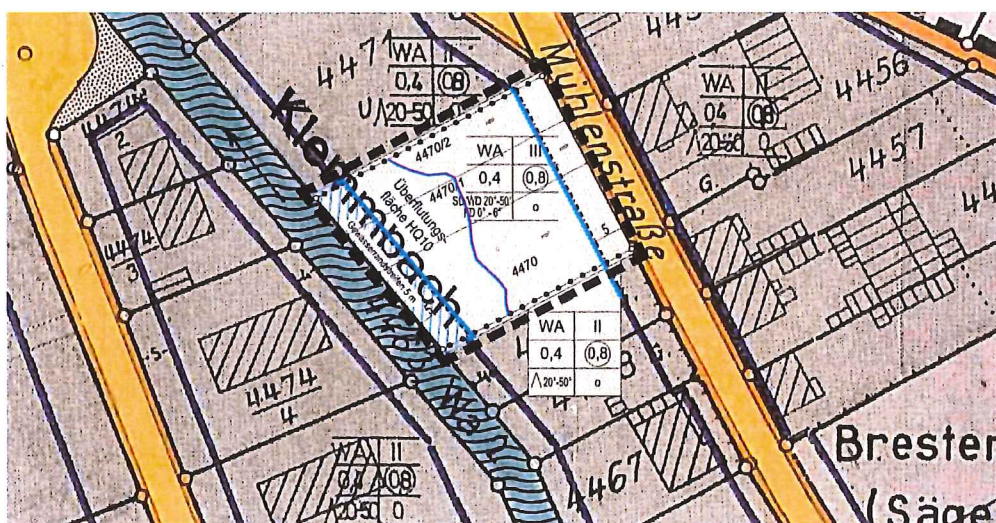
Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Änderung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan „Sandroggen“ in Form eines Deckblatts, aus einer Änderung bzw. Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie dem Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans.

3.1 Änderung zeichnerischer Teil

Nachfolgend wird die Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erläutert. In der oberen Abbildung wird zunächst ein Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Sandroggen“ dargestellt. In der zweiten Zeichnung wird zum Vergleich der gültige Bebauungsplan mit dem eingefügten Deckblatt aufgezeigt:



Ausschnitt BPL 1985



Deckblatt, Stand 20.02.2017

Für den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans weist der bestehende Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, als maximale Anzahl der Vollgeschosse sind zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Dachneigungen sind von 20° bis 50° zulässig.

Die bestehenden Baugrenzen zur Mühlenstraße hin werden nicht verändert und liegen hier mit einem Abstand von 5 m zur Mühlenstraße. Die bestehende Baugrenze zum Klemmbach hin hat einen Abstand von 4 m. Aufgrund der Darstellung des Gewässerrandstreifens soll hier die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zum Klemmbach verlaufen und wird daher geändert.

Für den Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4470 (Deckblattbereich) wird die Nutzungsschablone geändert, indem die mögliche Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei (III) erhöht wird und so grundsätzlich eine höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird. Da das Gelände von der Mühlenstraße in Richtung Klemmbach mit ca. 6 m sehr steil abfällt, soll hier eine hangangepasste Bebauung ermöglicht werden, die ein zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoss ermöglicht, das nach Westen zum Klemmbach hin voll in Erscheinung tritt und somit eine natürliche Besonnung und Belichtung ausnutzen sowie attraktive Freibereiche zur Verfügung stellen kann.

Um den heutigen Anforderungen nach einer modernen Architektursprache entgegen zu kommen, sollen darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 6° zulässig sein (siehe örtliche Bauvorschriften).

Um die Nutzungsschablone auf den Bereich der Flurstücke Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 zu beschränken, wird an die nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen eine sog. „Knödellinie“ gelegt, die die unterschiedlichen Festsetzungen voneinander abgrenzt. Um zu verdeutlichen, dass südlich des Änderungsbereichs die bestehende Nutzungsschablone weiterhin gilt, wird diese zeichnerisch ergänzt, dies hat jedoch inhaltlich keinen Einfluss auf den Änderungsbereich.

Weitere Ergänzungen bestehen in der nachrichtlichen Übernahme bzw. zeichnerischen Darstellung des 5 m Gewässerrandstreifen sowie der Abgrenzung der Überflutungsfläche HQ 10 des Klemmbachs (weitere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 4 – Belange von Natur und Umwelt).

3.2 Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil ergänzt.

Zur Sicherung der ruhigen Wohnlage inmitten eines bestehenden Siedlungskörpers - insbesondere was zusätzliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen betrifft - werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften für den Bereich des Deckblatts ausgeschlossen.

Da der bestehende Bebauungsplan lediglich Aussagen über die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe mit 60 cm sowie über maximale Dachformen (Sattel- und Walmdächer - nur textlich festgesetzt) und Dachneigungen trifft, werden für den Deckblattbereich maximale Höhen der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO definiert. Für die betreffenden Grundstücke soll eine höhere Ausnutzung ermöglicht werden, gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur und die umgebende Bebauung harmonisch einfügen und nicht zu hoch in Erscheinung treten. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mühlenstraße treten mit zwei Vollgeschossen gegenüber der Mühlenstraße in Erscheinung. Gebäude mit Abschluss eines Flachdachs sind im Änderungsbereich daher mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m, Gebäude mit Abschluss eines geneigten Daches mit einer maximalen Traufhöhe von 7 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Neue Gebäude können zur Mühlenstraße somit ebenfalls mit maximal zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Dies ermöglicht eine Anpassung an die Umgebungsbebauung; die Grundstücke können dennoch gut ausgenutzt werden. Das zusätzliche Vollgeschoss kann im Änderungsbereich somit nur unterhalb der Mühlenstraße in den rückwärtigen Grundstücksteilen entstehen. Durch den bestehenden Höhenunterschied und die Ausrichtung nach Südwesten wird dennoch eine gute Besonnung und Belichtung erreicht.

Weiterhin werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen, um zumindest einige Maßnahmen zum Erhalt und Ausgleich der Bodenfunktionen abzubilden. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Gleichzeitig müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer sowohl von Haupt- als auch von Nebengebäuden extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Beispielsweise müssen Garagen, die an Grundstücksgrenzen gebaut werden und nur teilweise als Terrassen genutzt werden, in den nicht als Terrassen genutzten Teilbereichen begrünt werden.

Dachbegrünungen werden festgesetzt, weil sie der Regenwasserrückhaltung dienen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation leisten können. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen zur Verbesserung des Mikrokli-

mas und dem allgemeinen Wohlbefinden v.a. in verdichteten innerörtlichen Lagen bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden.

Um die Durchgrünung des Siedlungsbereichs weiter zu gewährleisten, ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden.

3.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Sandroggen“ erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer

Um sich in die umgebende Bebauung einzufügen und ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die bestehenden festgesetzten Dachformen mit Sattel- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 50° weiterhin zugelassen. Um darüber hinaus auch moderne und häufig nachgefragte Dachformen wie z.B. Flachdächer zu ermöglichen, werden ebenfalls Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zugelassen. Die Stadt Neuenburg am Rhein möchte mit der Eröffnung attraktiver Baumöglichkeiten die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche generell fördern. Flachdächer fügen sich in den Siedlungsbestand sehr gut ein und mit der darüber hinaus festgesetzten Dachbegrünung werden gleichzeitig gestalterische und ökologische Zusatzfunktionen erfüllt. Ein Beispiel eines Gebäudes mit Flachdach befindet sich bereits in der Mühlenstraße 8.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden Regelungen zu Dachaufbauten aufgenommen. Diese sind erst ab einer Dachneigung von 30° bis zu einer Breite von maximal 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite zulässig. Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach sollen somit eingehalten werden. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen können nicht verwendet werden, so dass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen, um Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu vermeiden. Die Stadt Neuenburg am Rhein fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht versiegelten Flächen der privaten Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds und leistet darüber hinaus einen wertvollen ökologischen Beitrag.

Die Festsetzungen zu den Standorten für Abfallbehälter bzw. ihrer Gestaltung sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern und dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

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.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Plangebiets in die umgebenden städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Als ortsuntypisches Material und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ausgeschlossen.

Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäude- oder Dachflächen aufweisen müssen.

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

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.

4.1 Bestand / Schutzgüter

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sandroggen“ liegt in innerstädtischer Lage und ist bereits intensiv bebaut bzw. wird bereits entsprechend intensiv genutzt. Die Fläche ist somit entsprechend vorbelastet und weist eine geringe ökologische Vielfalt auf. Die Grundstücke der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden derzeit nicht baulich genutzt. Die Grundstücke sind derzeit Wiese, im Bereich der Hangkante gibt es einige bestehende Bäume und Sträucher.



Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Geltungsbereichs (rote gestrichelte Linie),
Quelle: LUBW

Schutzgut Boden

Für die Änderung des Bebauungsplans soll eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Da jedoch das Baufenster bereits sehr großzügig ist und darüber hinaus die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 bereits der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO entspricht, wird in diesem Fall die maximale Anzahl der Vollgeschosse erhöht. Dies bietet sich aufgrund der vorliegenden Hangkante bzw. des bis zu 6 m hohen Geländeversprungs nach Westen an. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist diese Nachverdichtung positiv zu beurteilen. Die Ausnutzung und Nachverdichtung von bestehenden Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten ist sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung von neuen, im Außenbereich liegenden Flächen zu reduzieren. Aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Zufahrten, der Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke sowie der Festsetzung, dass Flachdächer extensiv begrünt werden müssen, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert und - verglichen mit der heute bestehenden planungsrechtlichen Situation - sogar verbessert, da nun erstmals entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

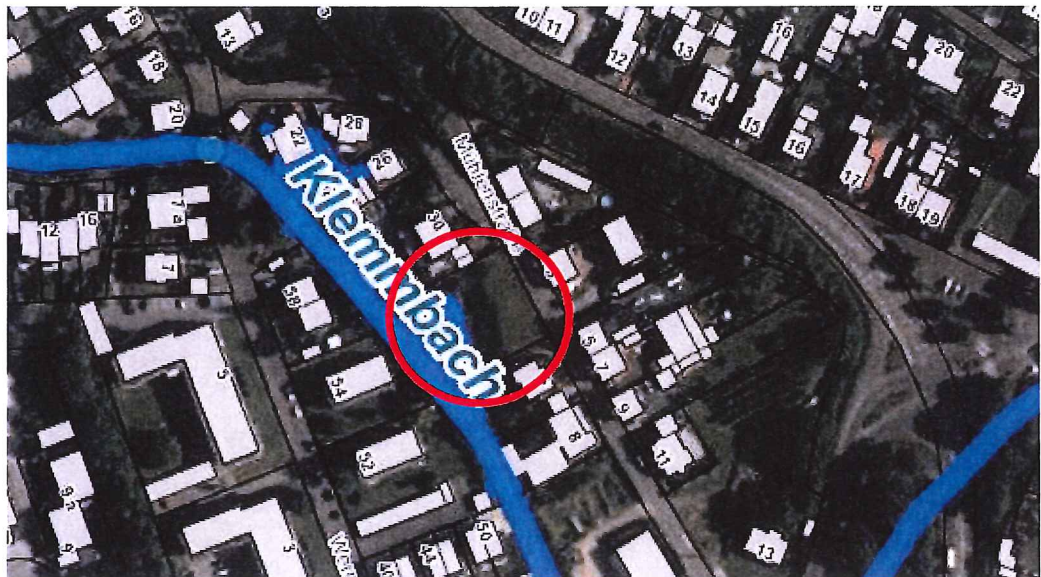
Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „WSG-Neuenburg TB Grißheim II“ (WSG Nr.: 315132). Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

Südwestlich des Änderungsbereichs verläuft der Klemmbach, ein Gewässer II. Ordnung.

Der Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 29 WG Baden-Württemberg) mit einer Breite von 5 m wird innerhalb des Deckblattbereichs nachrichtlich dargestellt. Auf die gesetzlichen Regelungen wird in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung hingewiesen, so z.B. dass innerhalb des Gewässerrandstreifens keine baulichen oder sonstige Anlagen zulässig sind. Durch die neue Lage des Baufensters mit einem Abstand von 5 m zum Klemmbach wird der Gewässerrandstreifen zusätzlich berücksichtigt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist in den Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) als festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit einer Überflutungsfläche HQ 10 dargestellt.



Die Überflutungsfläche ist im Deckblattbereich der Bebauungsplanänderung nachrichtlich dargestellt. Auf die gesetzlichen Regelungen wird in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung hingewiesen. So ist auch hier u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, die Errichtung von Mauern, Wällen o.ä. quer zur Fließrichtung des Wassers nicht zulässig bzw. kann nur ausnahmsweise genehmigt werden. Bei Errichtung einer baulichen Anlage wäre dann z.B. nachzuweisen, dass hochwasserangepasst gebaut wird oder dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und verloren gegangener Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird. Eine intensive Abstimmung zwischen Bauträger und den zuständigen Behörden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird empfohlen.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden umgebenden Nutzungen und der zu erwartenden Eingriffe sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten.

Innerhalb der betreffenden Grundstücke stehen im westlichen Teil im Bereich der Hangkante bzw. in Richtung Klemmbach einige Bäume. Aufgrund der Lage im Bereich HQ 10 ist nicht davon auszugehen, dass in diesen Bereich baulich eingegriffen wird, so dass hier voraussichtlich der Bestand erhalten bleibt. Zu entfernende Bäume unterliegen darüber hinaus weiteren gesetzlichen Bestimmungen wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz (Störung, Zerstörung und Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tieren und deren Lebensraum). Dies muss im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens mit den Behörden abgestimmt werden.

In den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung wurde aufgenommen, dass Baumfällungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig sind.

Durch die Festsetzungen zur allgemeinen Begrünung der Grundstücke und der Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere minimiert.

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, 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 neue Bebauung ist generell nur von einer geringen zusätzlichen Versiegelung gegenüber den bereits eröffneten Möglichkeiten auszugehen. 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 nicht befürchtet.

Solaranlagen können auf den festgesetzten Dachformen und -neigungen errichtet werden. Durch die Festsetzung, dass Flachdächer **begrünt** werden müssen, werden gleichzeitig gestalterische und ökologische Zusatzfunktionen erfüllt.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs 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

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. In den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass Denkmalbehörde oder Gemeinde bei archäologischen Funden oder Befunden benachrichtigt werden müssen.

4.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die Darstellung von Gewässerrandstreifen und Überflutungsfläche HQ 10 und den dazugehörigen Hinweisen auf die entsprechenden Verbote bzw. Einschränkungen werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Durch die aufgenommenen Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und generellen Begrünungen der Grundstücke werden Eingriffe minimiert und relativiert. Die Bebauung der derzeit unbebauten Flächen steht im Sinne des Gesetzgebers, der die Innenentwicklung maßgeblich fördert und fordert. Boden und Flächen außerhalb von Siedlungsflächen können damit grundsätzlich erhalten bleiben, was sich zusätzlich positiv auf den Klimaschutz auswirkt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung

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

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Entsorgung

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

Löschwasserversorgung

An der bestehenden Löschwasserversorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich (=Allgemeines Wohngebiet WA) ca. 1.355 m²

7 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

8 KOSTEN DER PLANUNG

An der bestehenden öffentlichen Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung werden keine Veränderungen vorgenommen, es entstehen daher keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

Neuenburg am Rhein, den 29. Mai 2017



[Handwritten signature]
Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

[Handwritten mark]