

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 21

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestandsnutzung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
3	PLANUNGSVERFAHREN	6
4	KONZEPTION DER PLANUNG	8
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Private Verkehrsfläche	12
5.6	Versorgungsfläche	12
5.7	Stellplätze, Carports und Garagen	12
5.8	Nebenanlagen	13
5.9	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.11	Anpflanzungen	14
5.12	Geh- und Fahrrecht	14
5.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
6.1	Dächer	15
6.2	Dauerhafte Mülltonnenplätze	16
6.3	Einfriedungen	16
6.4	Umgang mit Niederschlagswasser	16
6.5	Stellplatzverpflichtung	17
6.6	Erneuerbare Energien	17
7	UMWELTBELANGE	18
7.1	Umweltbeitrag	18
7.2	Artenschutz	18
7.3	Klimaschutz	18
8	STÖRFALLBETRIEB	19
9	BODENORDNUNG	20
10	KOSTEN	20
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein Investor ist auf die Stadt Neuenburg am Rhein zugegangen, mit der Idee, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5170 und einem Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 5176/5 Wohnungsbau mit insgesamt zwölf Reihen- und Doppelhäusern zu errichten.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum unterstützt die Stadt das Vorhaben zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials und Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Deshalb soll der bestehende Bebauungsplan im oben genannten Bereich geändert werden, um eine planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Nachverdichtung zu schaffen.

Die Fläche für das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandroggen“, es entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, da dieser ein Mischgebiet festsetzt und das bisher vorgesehene Baufenster nicht den Vorhabenentwurf abdeckt. Die Abweichungen von den Festsetzungen gehen über das Maß einer Befreiung hinaus, sodass zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Im Bereich der südwestlichen Siedlungslage der Stadt Neuenburg am Rhein wurde der Bebauungsplan „Sandroggen“ im Jahr 1985 aufgestellt. Er sollte, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, eine möglichst klare Abgrenzung nach Nutzungsarten erzielen, um die ungeordnete Mischlage zu entzerren und das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen. In Teilbereichen konnte durch die Schüttung eines Walles die Immissionssituation verbessert werden, in anderen Bereichen wurde als Puffer ein Mischgebiet festgesetzt. Zudem wurde eine weitere Untergliederung in Gewerbe- und Industriegebiete nach der Zulässigkeit von Betriebsarten vorgenommen. Seit der Erstaufstellung 1985 wurde der Bebauungsplan mehrmals geändert.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Nachnutzung einer Brachfläche zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Ermöglichung des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Optimierung der internen (privaten) Erschließung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebs
- Erhalt der Trafostation zur Versorgung des Gebiets
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

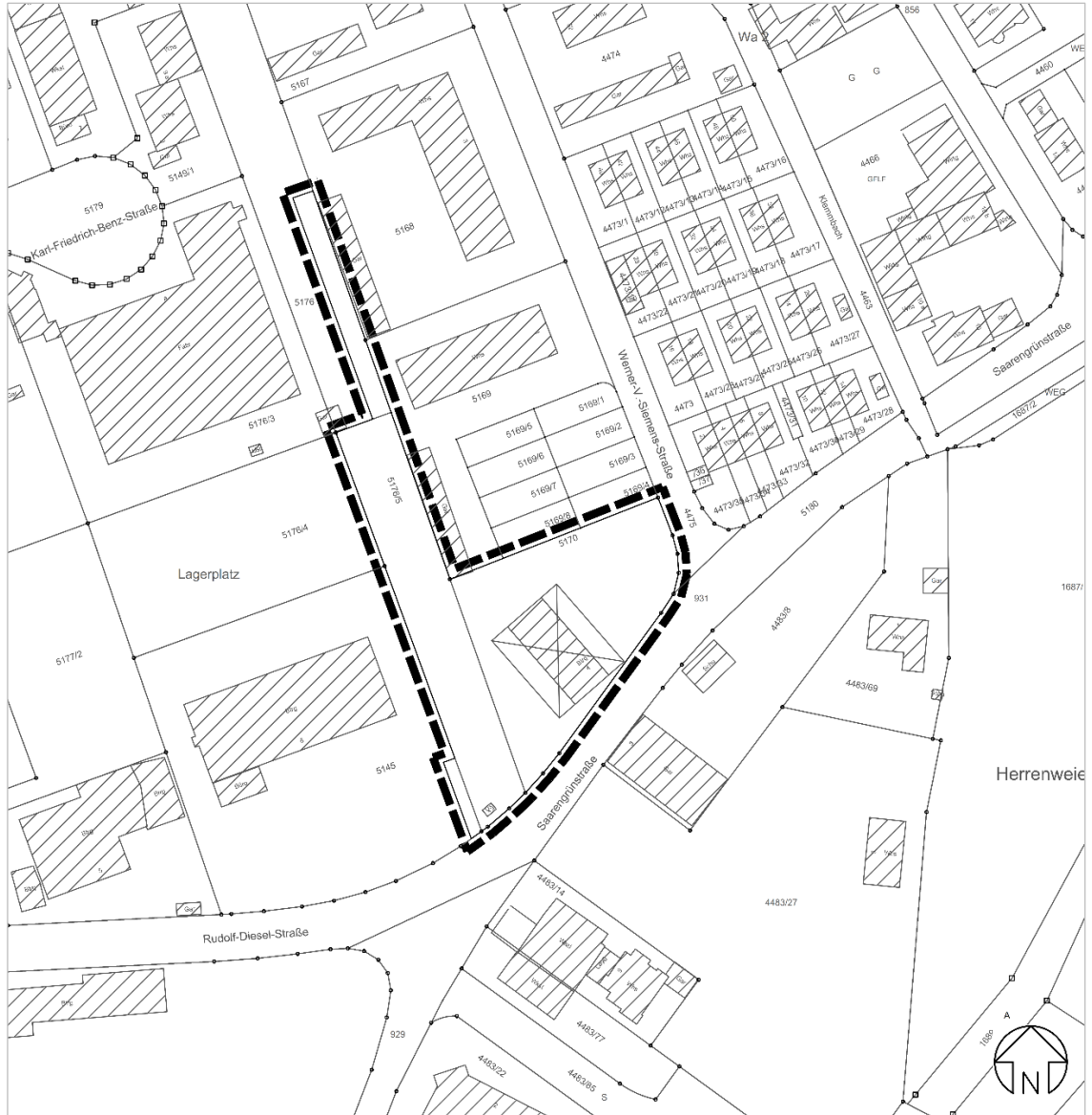
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich in der Stadt Neuenburg am Rhein, im Kernort Neuenburg, am Übergang zwischen den Wohnanlagen im Norden und Osten und den großen Gewerbegebieten im Süden und Westen.

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Saarengrünstraße und Werner-von-Siemens-Straße, hat eine Größe von ca. 3.900 m² und umfasst vollständig die Grundstücke mit

den Flst.-Nrn. 5170 und 5176/5 sowie Teile der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5145 und 5176. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Deckblatt) zu entnehmen.

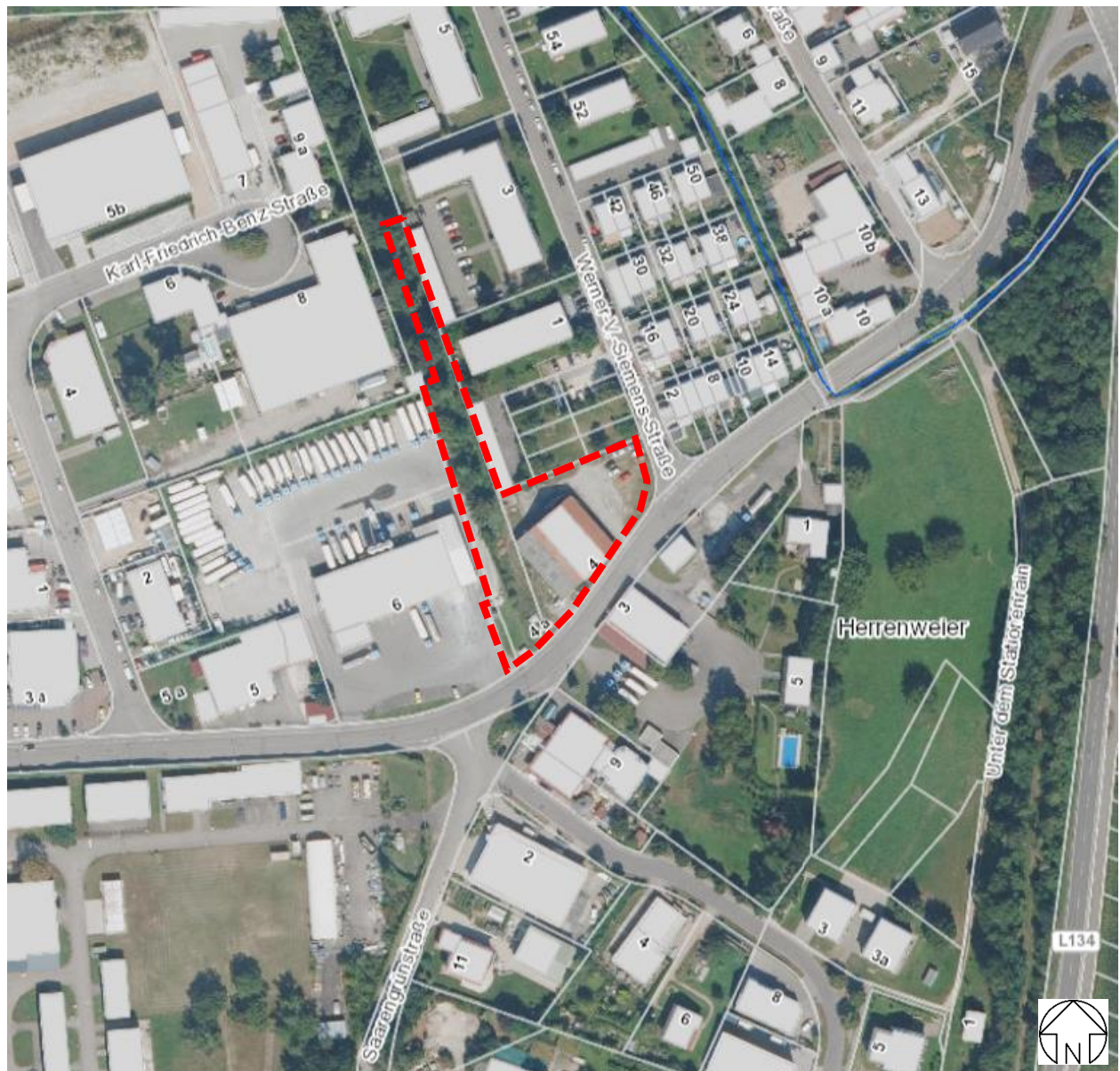


Ausschnitt aus dem Kataster mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Bestandsnutzung

Im Plangebiet befindet sich eine Lagerhalle, die abgerissen werden soll. Weiterhin wird das Grundstück derzeit als Parkplatz- und Lagerfläche genutzt.

Am westlichen Gebietsrand läuft der bepflanzte Lärmschutzwall von Norden her aus. Teile dieser öffentlichen Grünfläche werden bereits heute für die interne (private) Erschließung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebs genutzt. Im Südwesten befindet sich eine Trafostation, die erhalten werden soll.



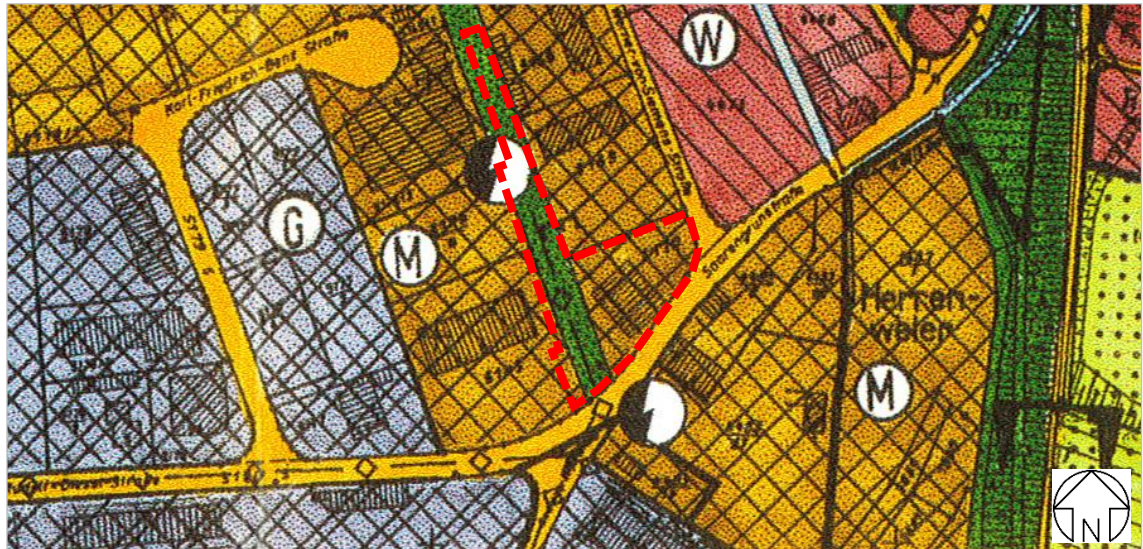
Ausschnitt aus dem Luftbild (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung), Quelle: Kartendienst LUBW

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der maßgebliche Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuenburg am Rhein aus dem Jahr 1999 überwiegend als Mischbaubaufläche und im westlichen Randbereich als Grünfläche dargestellt. Da eine Wohnbebauung geplant ist, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass dies nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Daher wird es erforderlich, den FNP nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen einer Berichtigung im Bereich des Wohngebiets und der betroffenen Grünfläche in eine Wohnbaufläche anzupassen. Die Bereiche der Versorgungsfläche, der Gewerbefläche und der Privatstraße müssen aufgrund der Ungenauigkeit bzw. der Parzellenunschärfe des FNPs nicht geändert werden.



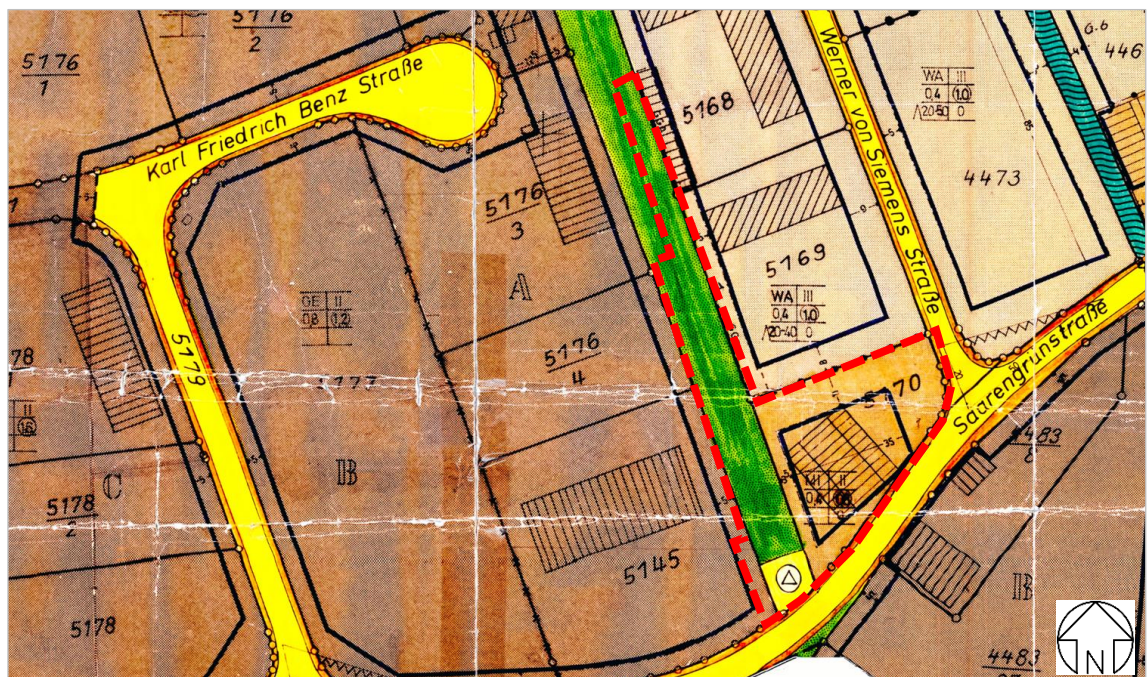
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Neuburg am Rhein (ohne Maßstab) mit grober Darstellung des Änderungsbereichs

2.2 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 15.03.1985 (Datum der Rechtskraft). Dieser wurde seither mehrmals geändert, zuletzt im Rahmen der 7. Änderung.

Die vorliegende 8. Bebauungsplanänderung soll den Bebauungsplan „Sandroggen“ in der Fassung der 7. Änderung vom 08.07.2021 (Datum der Rechtskraft) überlagern bzw. im entsprechenden Teilbereich ersetzen.

Für die nicht von der 8. Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Sandroggen“ in der Fassung der 7. Änderung vom 08.07.2021 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) unverändert fort.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sandroggen“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 8. Änderung in Rot (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSVERFAHREN

Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) und leistet einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der sinnvollen Nachnutzung, bzw. Wiedernutzbarmachung einer bereits gut erschlossenen Brachfläche im Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets beträgt in Summe ca. 3.900 m². Im überwiegenden Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Untergeordnete Teilbereiche sind als private Verkehrsfläche und Versorgungsfläche festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Der Schwellenwert wird somit auch unter Berücksichtigung der Kumulationsregel nicht überschritten.

Da ausschließlich Wohnungsbauvorhaben geplant sind und der westlich tangierte Gewerbebetrieb bereits besteht, werden durch den Bebauungsplan auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Konsultationsradius eines Störfallbetriebes befindet, wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg Referat 54.1 Industrie, vorab geklärt, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Dies ist nicht der Fall, sodass die Anforderungen nach § 13 (1) Nr. 3 BauGB als erfüllt angesehen werden können und aus störfallrechtlicher Sicht wird dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zugestimmt. Das Referat 54.1 des Regierungspräsidiums hält es allerdings zwingend für erforderlich, dass ihm alle Bauanträge innerhalb des Konsultationsradius vorgelegt werden, sodass soweit notwendig geeignete Maßnahmen vorgeschlagen werden können.

Im vorliegenden Fall gibt es zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000), da die nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete einige hundert Meter entfernt sind und es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte durch das Büro galaplan decker (ehemals Kunz GaLaPlan) aus Todtnauberg. Vom selben Büro wurden die Umweltbelange für die Bebauungsplanänderung auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Nach der ersten Offenlage musste der Entwurf aufgrund von Änderungen in der Vorhabenplanung und aufgrund der gebotenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erneut angepasst werden. Insbesondere wurde nach der 1. Offenlage der Geltungsbereich um Teilbereiche der Grundstücke mit der Flst.Nrn. 5145 (zur Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein) und 5176 (zur Festsetzung

artenschutzrechtlich gebotener Maßnahmen) erweitert. Zudem wurden die Baufenster, die Flächen für Stellplätze (ST), Garagen (GA), Carports (CA) und Abfallplätze (AS) neu abgegrenzt. Es wurden acht Baumstandorte zeichnerisch mit aufgenommen und es wurde eine das Wohngebiet zur Saarengrünstraße abschirmende Lärmschutzwand aufgenommen.

Daher soll nun eine erneute Offenlage durchgeführt werden. Aufgrund der umfassenden Änderungen wird diese zweite (vollständige) Offenlage weder inhaltlich noch zeitlich beschränkt. Auch wird der Kreis der Beteiligten nicht eingeschränkt. Auf eine Kenntlichmachung der Änderungen durch textliche Markierungen der betroffenen Festsetzungen wird verzichtet, da dies die Lesbarkeit der Unterlagen stark beeinträchtigen würde.

Verfahrensablauf

22.05.2023	Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ und zum Erlass der örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
22.05.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der 1. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
12.06.2023 bis 14.07.2023	Durchführung der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 06.06.2023 mit Frist bis 14.07.2023	Durchführung der 1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
23.02.2026	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
16.03.2026 bis 22.04.2026	Durchführung der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 11.03.2026 mit Frist bis 22.04.2026	Durchführung der 2. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____._____._____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 KONZEPTION DER PLANUNG

Die bestehende Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5170 soll abgerissen und durch den Neubau von Reihen- und Doppelhäusern ersetzt werden. Insgesamt sind zwölf Wohneinheiten vorgesehen.

Die Gebäude sind zweigeschossig mit Satteldach geplant und orientieren sich an der nordöstlichen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

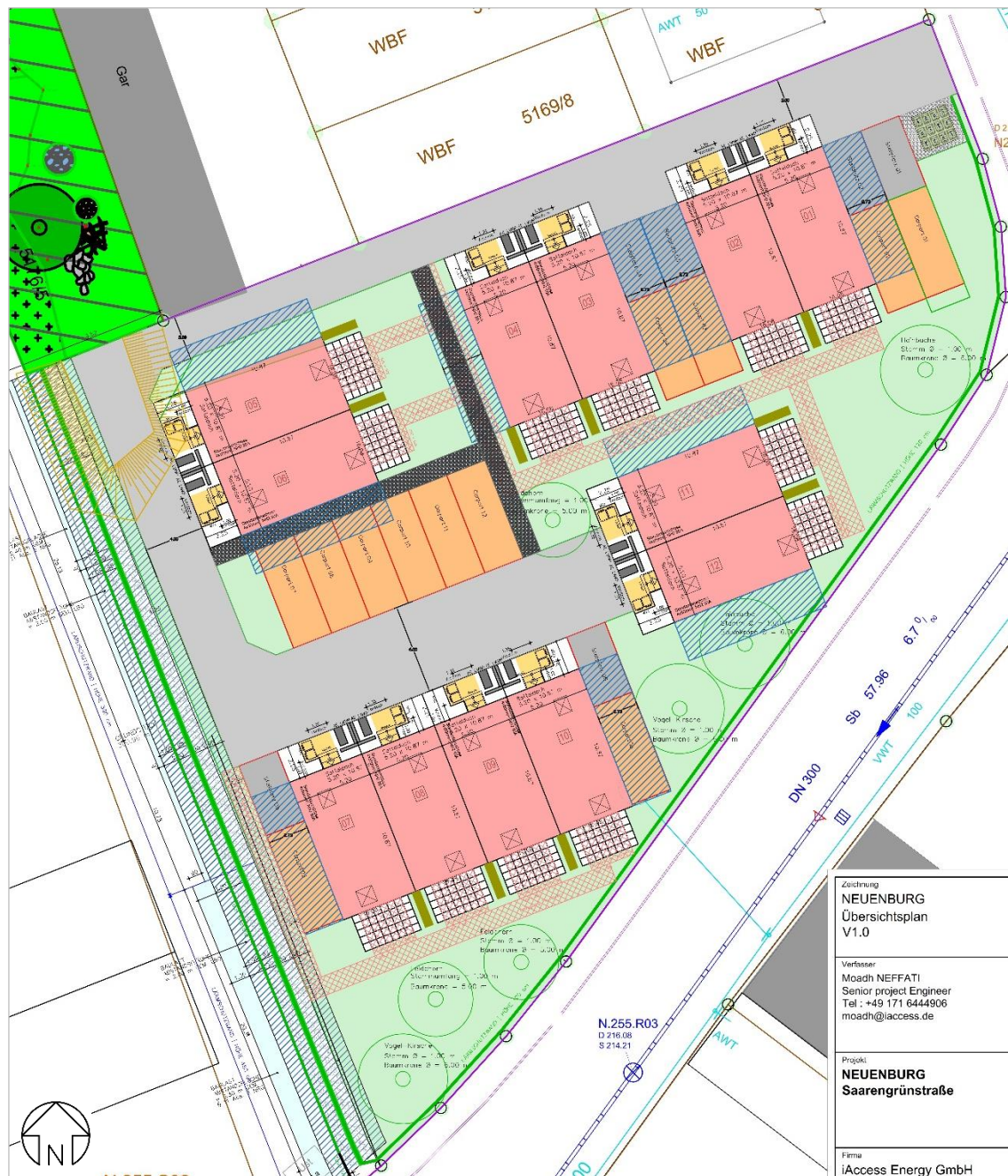
Das aus vier Wohneinheiten bestehende Reihnhaus sowie zwei der vier Doppelhäuser sind in Ost-West-Richtung ausgerichtet und ermöglichen nach Süden private Grünflächen.

Die Freiflächen im Wohngebiet sollen gärtnerisch angelegt werden. Durch mindestens sieben Laubbäume sollen die späteren Privatgärten durchgrünt und damit ökologisch aufgewertet werden.

Durch eine Lärmschutzwand im Westen der geplanten Wohnbebauung wird das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht. Diese führt den bestehenden Lärmschutzwall nach Süden fort und sichert bei geringerem Flächenverbrauch entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens die Lärmvorsorge für den Bereich der Vollgeschosse. Ferner gilt für die Dachgeschosse entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen, dass notwendige, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss unzulässig sind.

Am südwestlichen Gebietsrand wird die bestehende Trafostation erhalten. Die restlichen Teilbereiche des Flurstücks 5176/5 innerhalb des Änderungsbereichs sollen entsprechend der aktuellen Nutzung als private Grünfläche und private Verkehrsfläche festgesetzt werden und so die interne (private) Erschließung des westlich angrenzenden Betriebs optimieren. Dieser nutzt die Fläche bereits heute als Gebäudeumfahrt.

Die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt ausgehend von der Werner-von-Siemens-Straße. Der ruhende Verkehr soll auf Stellplätzen und Carports zwischen bzw. neben den Häusern sowie zentral mit zusammenhängenden sechs Carports untergebracht werden. Im Einmündungsbereich im nordöstlichen Eck des Plangebiets ist eine Sammelfläche für Abfallbehälter vorgesehen. Dort können die Mülltonnen am Abholtag abgestellt werden.



Lageplan mit Darstellung des Vorhabens (genordet; ohne Maßstab, Stand: 20.10.2025 Quelle: iAccess Real Estate GmbH)

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

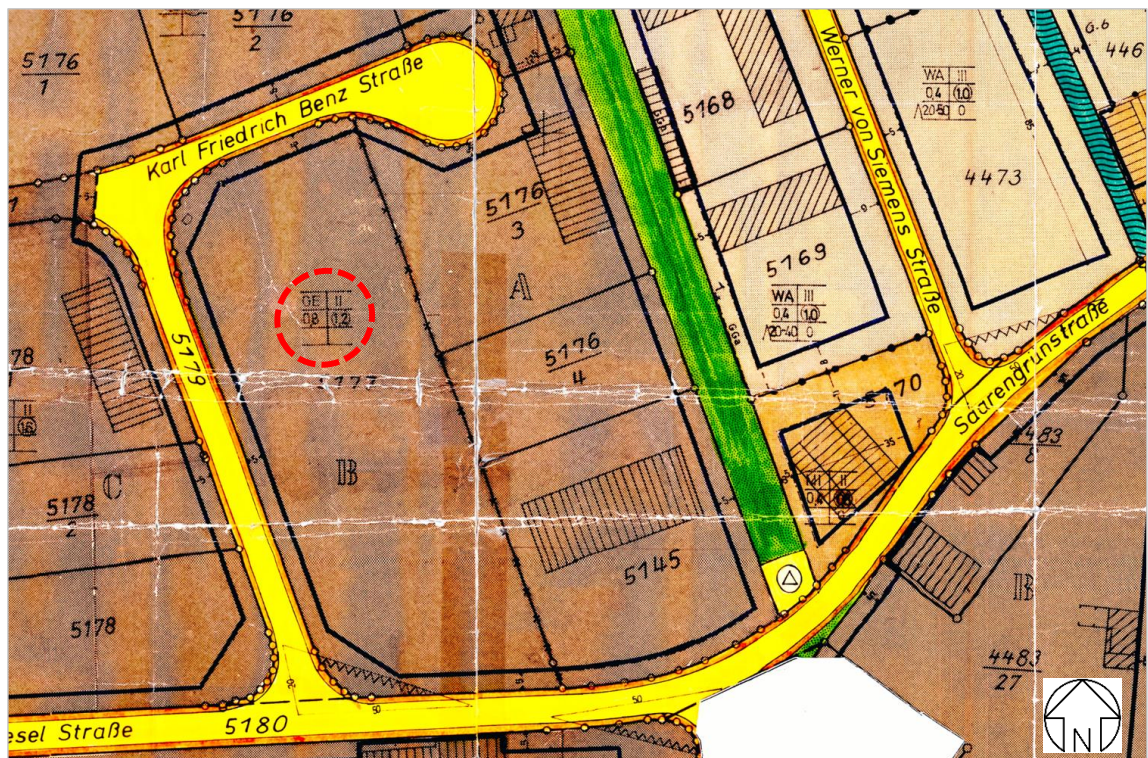
Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Diese Nutzungen sind aufgrund der zu erwartenden Besucher städtebaulich sinnvoller im weiter nördlich gelegenen Innenstadtbereich anzusiedeln und werden daher innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem sehr flächenintensiv und würden die benötigte Wohnbaufläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Außerdem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zum Wohnen im Osten zu Störungen führen würde.

Gewerbegebiet (GE)

Damit der bestehende Lärmschutzwall auf dem stadteigenen Grundstück mit der Flst.Nr. 5176 weiterhin für die Stadt Neuenburg am Rhein zugänglich bleibt, wird im Westen ein 3 m breiter Streifen des benachbarten Gewerbegebiets (GE) in den Deckblattbereich aufgenommen und mit einem 3 m breiten Geh- und Fahrrecht belastet. Die textlichen Festsetzungen für diesen untergeordneten Teilbereich des bestehenden Gewerbegebiets werden nicht geändert.

Ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan gelten für das Gewerbegebiet die Vorschriften gemäß § 1 (3) und § 8 BauNVO. Das Baufenster des bestehenden Gewerbegebiets wird nicht tangiert. Für den Teilbereich des betroffenen Gewerbegebiets gilt die gleiche Nutzungsschablone wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe folgende Abbildung).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sandroggen“ (ohne Maßstab)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Im Änderungsbereich wird, wie im bisher geltenden Bebauungsplan und in Anlehnung an die östlichen Wohngebäude, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Ein Dachgeschoss kann unter Berücksichtigung der maximalen Firsthöhe zwar ausgebaut werden, darf aber kein Vollgeschoss sein. Insgesamt können so die Grundstücke im Sinne des Flächensparens entsprechend ausgenutzt werden.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wurden die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (0,4) festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen für das Mischgebiet im bestehenden Bebauungsplan und soll auch weiterhin so beibehalten werden. Damit wird die Bebauungsplanänderung einer angemessenen Bebauung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Gleichzeitig bleibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit ausreichend Freiräumen möglich.

Die Geschossflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) auf 0,8 festgesetzt und entspricht somit auch den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandroggen“ im Plangebiet.

Tauf- und Firsthöhe

Im bisherigen Bebauungsplan „Sandroggen“ gibt es keine Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhen. Diese werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt und ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet werden in Metern (m) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der Werner-von-Siemens-Straße, von der die Erschließung erfolgt, in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zu Straße gemessen). Da die Erschließungsstraße bereits heute vorhanden und unveränderbar sind, ist die Höhenentwicklung der Gebäude somit ausreichend bestimmt definiert.

5.3 Bauweise

Um dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauungsstruktur gerecht zu werden, wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Dadurch werden seitliche Grenzabstände sichergestellt und die entsprechend der angestrebten Planung vorgesehenen Reihen- und Doppelhäuser werden ermöglicht.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die Ausgestaltung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des neuen Gebiets. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und Außenabmessung der Hauptgebäude definiert und eine aufgelockerte Bebauung aus mehreren Baukörpern sichergestellt. In die Baufenster wurden auch Bereiche für Terrassen aufgenommen, die sich jedoch durch eine Abgrenzung (sog. Knödelinie) und den Planeinschrieb „Terrassen“ von den restlichen Baufenstern differenzieren. Dort sind lediglich Terrassen und deren Überdachungen zulässig. Eine Erweiterung des Hauptbaukörpers ist nicht zulässig.

5.5 Private Verkehrsfläche

Benachbart zum geplanten Wohngebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, der einen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 5176/5 für die Umfahrung seines Gebäudes nutzt. Entsprechend der aktuellen Nutzung wird der westliche Randbereich des Plangebiets als private Verkehrsfläche und untergeordnet als private Grünfläche festgesetzt, sodass diese bisher geduldete Nutzung nun auch planungsrechtlich legitimiert wird und somit die interne (private) Erschließung des Betriebsgeländes verbessert.

Auf die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen oder Geh- und Fahrrechten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) kann verzichtet werden. Da es sich um ein einzelnes Grundstück handelt, ist die Erschließung über die Werner-von-Siemens-Straße gesichert. Die späteren einzelnen Baugrundstückseigentümer werden über eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gesichert.

5.6 Versorgungsfläche

Die Versorgungsfläche ist bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten. Dort befindet sich eine Trafostation, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Die bestehende Versorgungsfläche wird nach Osten reduziert und erhält entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung die Zweckbestimmung „Elektrizität“. Die restlichen Flächen werden dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

5.7 Stellplätze, Carports und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports lediglich innerhalb der Baufenster und der dafür jeweils festgesetzten Zonen (ST, GA, CA) zulässig. Diese Festsetzung unterscheidet sich von der bisher gültigen Festsetzung im Bebauungsplan „Sandroggen“. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr geordnet zwischen und

neben den Gebäuden unterzubringen und die restlichen Bereiche für qualitätvolle Gartenflächen freizuhalten.

5.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ aufweisen, sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Privatgrundstücken zu konzentrieren und dadurch unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen.

Kleine hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt können gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise Geräteschuppen oder Gartenlauben in den rückwärtigen Gartenbereichen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten, Wärmepumpen oder Zisternen, die räumlich kaum wahrgenommen werden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ist entsprechend der Zweckbestimmung ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz (AS) zulässig. Dort können die Mülltonnen gesammelt untergebracht und am Tag der Abholung bereitgestellt werden. Die Festsetzung dient somit der Sicherstellung der Abfallentsorgung.

5.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um gleichzeitig den Verkehr zu begrenzen sowie die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken unterbringen zu können, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei beschränkt. Somit wäre bei den geplanten Reihen- und Doppelhäusern außer der Hauptwohneinheit auch je eine zweite bzw. Einliegerwohnung zulässig.

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um trotz der Nachverdichtungsmaßnahmen zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zur Verbesserung des Mikroklimas.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dachbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt.

Ebenfalls aus Artenschutzgründen wird festgesetzt, dass der Sockel der Lärmschutzwände L1 und L2 als Trockenmauer mit einer Höhe von mindestens 1 m und einer Breite zu beiden Seiten der Wand von 0,95 m zu gestalten ist. Die Steine sind trocken aufzusetzen und es ist heimisches/regionales Gestein unterschiedlicher Form und Größe zu verwenden, sodass ausreichend Zwischenräume als dauerhaftes Habitat für Reptilien entstehen. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen und die angrenzenden Strukturen ergibt

sich ein Mosaik aus Habitaten, wodurch der Lebensraum für Reptilien insgesamt erhalten bleibt.

Die Lärmschutzwirkung des bestehenden Lärmschutzwalls auf der privaten Grünfläche F1 darf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht gemindert werden. Auch wenn die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dies nicht vorsehen, wird zur Sicherstellung des Erhalts des Lärmschutzwalls festgesetzt, dass der Lärmschutzwall nicht abgetragen werden darf.

Zur Eingrünung des Plangebiets ist die private Grünfläche F2 als gärtnerische Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Damit kann zumindest ein Teilbereich der ursprünglich im Bebauungsplan „Sandroggen“ ausgewiesenen Grünfläche erhalten bleiben.

5.11 Anpflanzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Sandroggen“ enthält keine Festsetzungen zur Bepflanzung. Für die 2. und die 6. punktuelle Änderung des Bebauungsplans wurde ein Laub oder Obstbaum pro 300 m² vorgeschrieben. Diese Festsetzung wurde für die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ geringfügig auf einen Baum pro 400 m² verringert. Dennoch wird eine Mindestdurchgrünung des Gebiets erreicht und so die Gestaltung und Wohnqualität erhöht. Dadurch wird im allgemeinen Wohngebiet die Pflanzung von sieben Bäumen erforderlich. Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität zu geben, dürfen die Baumpflanzungen um bis zu 3 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen. Zur langfristigen Sicherung sind die Baumpflanzungen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Fällung sind als Ersatz vergleichbare Gehölze nachzupflanzen. Eine Pflanzenliste mit empfohlenen Laub- und Obstbäumen liegt bei.

Ebenfalls zur Eingrünung des Plangebiets sind die drei Lärmschutzwände zu begrünen.

5.12 Geh- und Fahrrecht

Damit der bestehende Lärmschutzwall auf dem stadteigenen Grundstück mit der Flst.Nr. 5176 weiterhin für die Stadt Neuenburg am Rhein zugänglich bleibt, wird ein 3 m breites Geh- und Fahrrecht (R1) zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein entsprechend Planeintrag entlang der westlichen Grenze des Deckblatts zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird der Bereich des Gewerbegebiets im Deckblattbereich sowie ein Teil der Privatstraße mit einem Geh- und Fahrrecht belastet.

Ferner verjüngt sich das Geh- und Fahrrecht auf der Privatstraße von 3 m auf 2,50 m, wodurch die Zugänglichkeit auf das Grundstück mit der Flst.Nr. 5176 jedoch nicht verhindert wird. Die private Grünfläche F1 wird bewusst nicht mit dem Geh- und Fahrrecht belastet, da das Überfahren der Grünfläche den artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen auf F1 entgegensteht.

5.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Lage des Plangebiets an der Saarengrünstraße (Verkehrslärm) und in der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet (Gewerbelärm) wird entsprechend den Empfehlungen aus dem Fachbeitrag Schall des Ingenieurbüros Modus Consult aus Karlsruhe eine geeignete und städtebaulich vertretbare Kombination aus aktiven Maßnahmen und zusätzlichen passiven Maßnahmen entwickelt, um gesunde Wohnverhältnisse im Bereich des Neubauvorhabens gewährleisten zu können.

Daher werden nach Westen in Richtung des benachbarten Gewerbebetriebs sowie nach Süden zur Saarengrünstraße insgesamt drei Lärmschutzwände mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. So können, wie im Gutachten empfohlen, die auf die Freibereiche

und das Gebäude einwirkenden Immissionen abgefangen werden. Ergänzend dazu werden in definierten Teilbereichen nicht offenbare Fenster und fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungsanlagen für Schlaf- und Aufenthaltsräume vorgeschrieben, um die schalltechnischen Grenzwerte einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Ferner sollen nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung die Abstandsflächen der beiden Lärmschutzwände L1 (4,30 m Höhe) und L2 (5,10 m Höhe) über eine Baulast gesichert werden.

Die Lärmschutzwand L3 (1,20 m Höhe) grenzt an die Saarengrünstraße, weshalb hier auch hier kein Konflikt mit den Abstandsflächen entsteht. Die Länge der Lärmschutzwand L3 wird in der Planzeichnung nicht vermaßt, da sie gemäß der zeichnerischen Festsetzung entlang der Grundstücksgrenze verlaufen muss.

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Einfriedungen gelten nicht in Bezug auf die Lärmschutzwände.

Hinsichtlich der Details wird auf den Fachbeitrag Schall des Ingenieurbüros Modus Consult, welches dem Bebauungsplan beigelegt wird, verwiesen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d. h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie – rein äußerlich – in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Sandroggen“ im Jahr 1985 wurden Vorschriften zur Baugestaltung zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer IV) für den Änderungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften (und Bebauungsvorschriften) für den Änderungsbereich erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und an die heutigen stadtplanerischen Zielsetzungen angepasst.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der Bebauung in die Umgebung fördern. Dies ist insbesondere durch die Lage des Gebiets im Innenbereich und am Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich. Insgesamt sollen durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung und eine Einbindung des Gebiets in den gebauten Kontext erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

6.1 Dächer

Die Regelungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude sollen im Plangebiet geneigte Sattel- oder Walmdächer ermöglichen. Die Gebäude sollen in Anlehnung an die angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine Dachneigung von 20° - 40° aufweisen. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise, die zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbilds fortgeführt werden soll.

Damit sich Garagen, Carports und Nebengebäude unterordnen sind sie nur mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung wurde eine Regelung getroffen, dass Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Neigung von 0° bis 15° extensiv zu begrünen sind, sofern diese nicht als Terrassenflächen genutzt werden.

Weitere Vorschriften betreffen vor allem die Materialität und Farbgestaltung der Dacheindeckung von Hauptgebäuden. Für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Darüber hinaus werden ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und Dachpappe sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen, womit sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt werden.

Insgesamt ist die Dachgestaltung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen einheitlich zu gestalten, um eine ruhige Dachlandschaft und ein ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken.

6.2 Dauerhafte Mülltonnenplätze

Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der dauerhaften Mülltonnenplätze (in der Regel vor den Hauseingängen) soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern und dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

Die Abschirmung gilt nicht für die temporären Abfallsammelplätze (im Planeintrag mit „AS“ gekennzeichnet), die lediglich am Tag der Entleerung genutzt werden, da dieses andernfalls nicht ordnungsgemäß von der Müllabfuhr entleert werden können.

6.3 Einfriedungen

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bezüglich der Einfriedungen einen Standard entwickelt, der versucht die bisher aufgetauchten Schwierigkeiten bei der Zulässigkeit von Einfriedungen zu lösen. Insofern wurde die entwickelte Unterscheidung der Regelungen hinsichtlich toter und lebender Einfriedungen in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Sie sollen insgesamt eine angemessene und angenehme Eingrünung des Plangebiets gewährleisten und eine zu massive Erscheinung und Abschirmung verhindern.

Entlang der öffentlichen Straßen wird die zulässige Höhe beschränkt, damit das Sichtfeld von Autofahrern und Kindern nicht eingeschränkt wird. Die festgesetzten Lärmschutzwände sind hiervon ausgenommen. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedungen wurden getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen. Der Abstand zur Straße trägt zur gestalterischen Freihaltung des Straßenraums bei.

Damit Drahtzäune nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sind diese mit einer Hinterpflanzung auszuführen. Holzzäune sind auch ohne Hinterpflanzung möglich. Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

6.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll „Niederschlagswasser [...] ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Es liegt kein Gewässer in unmittelbarer Nähe des Grundstücks.

Für die Versickerung ist aufgrund der Wasserschutzgebietszone nur eine Flächenversickerung zulässig. Diese kann aufgrund der Topografie sowie des zur Verfügung stehenden Platzes nur bedingt umgesetzt werden. Kleine befestigte Flächen, wie z.B. Terrassen können über die angrenzende Grünfläche versickert werden. Die Dachflächen der Häuser und die Zufahrt können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Flachdächer der Carports sind extensiv zu begrünen, um Verdunstung zu begünstigen. Zudem sind Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen. Der Überlauf dieser Flächen kann in den Kanal erfolgen.

Die Einleitung in den Regenwasserkanal muss gedrosselt erfolgen, um die Abflussspitzen zu verzögern und den Kanal während Starkregenereignissen nicht zu überlasten. Die Vorgabe des maximalen Abflusses erfolgt nach Vorgaben der Stadt Neuenburg am Rhein. Die Bemessung des hierfür notwendigen Rückhalteraaumes wird nach DWA-A 117 erstellt. Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

6.5 Stellplatzverpflichtung

Wohnbaumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Pkw-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Pkw-Stellplatz je Wohnung nicht aus. Dies führt häufig zur Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit parkenden Autos und verhindert einen fließenden und sicheren Verkehrsablauf.

Aus verkehrsrechtlichen und städtebaulichen Gründen wird gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung folgerichtig eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass für das Vorhaben ein gemeinsamer Bauantrag gestellt wird. Folglich ist nicht jede einzelne, selbstständig nutzbare Hauseinheit separat zu berechnen und aufzurunden, sondern die Summe der Wohneinheiten pro Grundstück wird mit dem Faktor 1,5 multipliziert.

Diese Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung ist für die Stadt Neuenburg am Rhein aus den nachfolgenden Gründen notwendig:

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr und die kontinuierlich anwachsende Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen erfordert eine Berücksichtigung in der städtebaulichen Planung, insbesondere weil die vorhandene ÖPNV-Situation nicht in der Lage ist, das eigene Auto ganz zu ersetzen, sodass ein hoher Motorisierungsgrad zu erwarten ist.

Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass andernfalls eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schwächen und aufgrund der Anzahl parkender Fahrzeuge den Verkehrsfluss verringern, die Verkehrssicherheit für Fußgänger einschränken und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

6.6 Erneuerbare Energien

Um im Sinne des Klimaschutzes (siehe dazu auch Kapitel 7.3) die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die örtlichen Bauvorschriften einzuschränken, sind die vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Nutzung erneuerbarer Energien anzuwenden. Damit fördert die Stadt Neuenburg am Rhein die Nutzung regenerativer Energien.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbeitrag

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Das Büro galaplan decker (ehemals Kunz GaLaPlan) aus Todtnauberg hat diesbezüglich einen Umweltbeitrag erarbeitet, der die Planung aus ökologischer Sicht bewertet und entsprechende ökologische Maßnahmen vorschlägt. Diese Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbeitrag (Umweltbelange nach § 13a BauGB von galaplan decker) verwiesen, welcher der Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt ist.

7.2 Artenschutz

Das Büro galaplan decker (ehemals Kunz GaLaPlan) aus Todtnauberg hat eine artenschutzrechtliche Einschätzung zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ durchgeführt. Es fand eine Übersichtsbegehung im Plangebiet statt, bei der eine Einschätzung des Habitatpotentials und Überprüfung der vom Vorhaben betroffenen Strukturen (Gehölze, Grünfläche und Gebäude) erfolgte. Hinzu kamen im Jahr 2024 weitere Gebietsbegehungen, insbesondere zur methodischen Untersuchung der Reptilien im Plangebiet.

Anschließend erfolgte eine Einschätzung der Betroffenheit mittels Datenrecherchen zu den relevanten Artengruppen. Hierbei wurden Daten der LUBW, des BfN sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Arten herangezogen.

Nach aktuellem Kenntnisstand ergibt sich keine Betroffenheit der meisten Artengruppen (Aquatische Lebewesen, Spinnentiere, Käfer, Amphibien, Schmetterlinge, Säugetiere und Pflanzen). Für die Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse sind potenzielle Lebensraumstrukturen vorhanden, wodurch sie durch das Bauvorhaben betroffen sind.

Entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gilt es hierbei zu berücksichtigen (vgl. Artenschutzbericht von galaplan decker, ehemals Kunz GaLaPlan). Diese wurden vollständig in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann unter Einhaltung dieser Maßnahmen verhindert werden.

7.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung, welche im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung angewendet wurden. Darunter fallen nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Im Folgenden werden die Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder positive Auswirkungen auf das Klima haben, kurz erläutert.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche wird das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die geplanten Reihen- und Doppelhäuser haben insgesamt weniger Hüllfläche als Einzelhäuser und somit einen geringeren Gebäudeenergiebedarf. Außerdem kann durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl bzw. zur Höhe baulicher Anlagen eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet werden. Die überwiegende Gebäudeausrichtung mit geneigtem Dach nach Süden ist optimal für Photovoltaik-/Solaranlagen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind im Plangebiet generell zulässig.

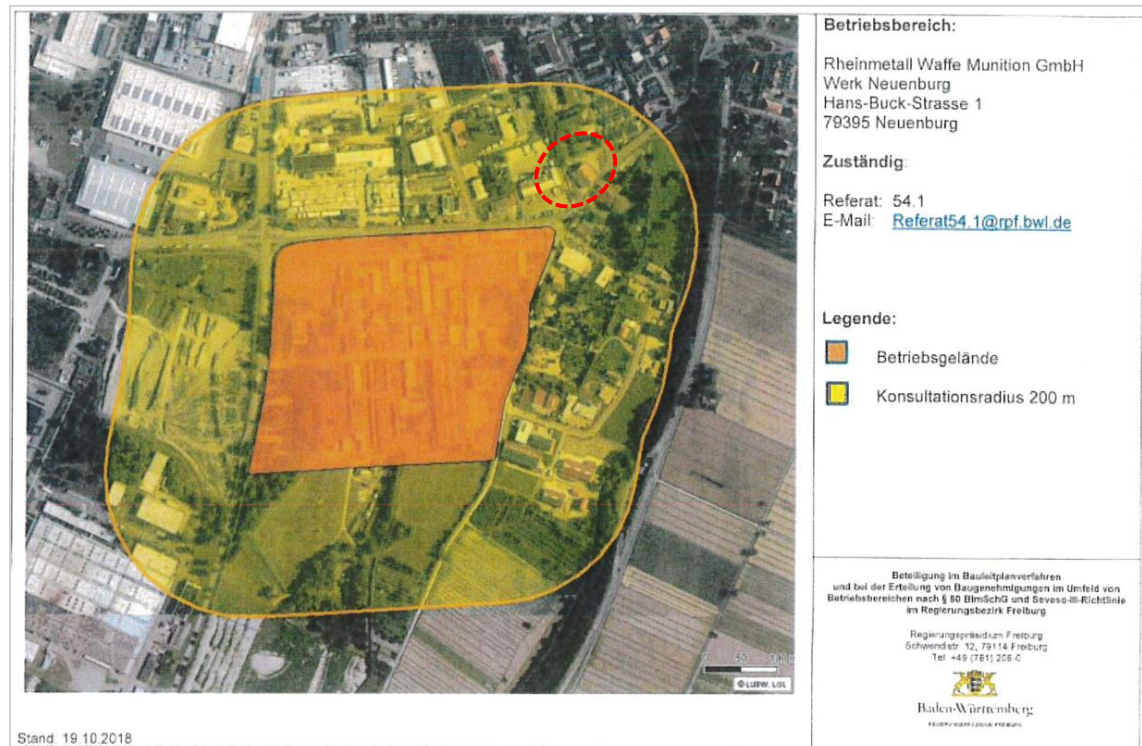
Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Pflanzgebote, gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen) fördern im bebauten Innenbereich eine Regulation des Mikroklimas und verbessern in der Folge auch die Luftqualität. Zudem kann durch die Steuerung des Verhältnisses zwischen den bebauten und den unbebauten Flächen die Bildung städtischer Wärmeinseln sowie die Resilienz im Falle von Starkregenereignissen beeinflusst werden. Für eine effiziente Regenwassernutzung werden auch Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik weitere wichtige Beiträge für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten sind, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden können.

8 STÖRFALLBETRIEB

Das Plangebiet befindet sich im Konsultationsradius eines Störfallbetriebes (Rheinmetall Waffe Munition GmbH, Hans-Buck-Straße 1).

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde daher in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.1 - Industrie ein Hinweis in die Bauungsvorschriften aufgenommen, dass bei allen Bauanträgen innerhalb des Konsultationsradius des Störfallbetriebes zwingend das Referat 54.1 – Industrie – Schwerpunkt Luftreinhaltung zu beteiligen ist, sodass die zuständige Behörde Vorschläge für geeignete Maßnahmen unterbreiten kann, die das Gefährdungspotenzial insgesamt auf ein vertretbares Maß reduzieren. Diese Vorschläge können dann als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.



Störfallbetrieb mit Konsultationsradius und Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: Regierungspräsidium Freiburg

Im Fachbeitrag Schall (dort unter Kapitel 6), wird die Vorgehensweise der schalltechnischen Bewertung des Gewerbelärms ausgeführt. Bereits heute sind die bestehenden Gewerbebetriebe in ihren Emissionen aufgrund der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet, u.a. an der Werner-von-Siemens-Straße beschränkt (vgl. Plan 6, Fachbeitrag Schall). Auf Grundlage der planungsrechtlich zulässigen Immissionen ermittelten Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes wurden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze) festgesetzt sowie offenbare Fenster in den Dachgeschossen aus geschlossen. D.h. dem auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm und Straßenlärm wurde somit Rechnung getragen.

Ferner wurde in einem jüngst Seitens der Stadt Neuenburg am Rhein zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan („Hans-Buck-Straße“) eine Lärmpegelmessung von Schießgeräuschimmissionen durchgeführt. In den Berechnungen ist zu erkennen, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen am Plangebiet 80 dB(A) nicht überschreiten. Der maßgebende Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) liegt bei 85 dB(A). Somit besteht auch hier kein Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben. Der Bebauungsplan „Hans-Buck-Straße“ inklusive seiner Gutachten kann bei der Stadt Neuenburg am Rhein eingesehen werden.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildungen können durch Fortführungsnachweise erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10 KOSTEN

Durch die Planung entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Neuenburg am Rhein. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Der Stadt Neuenburg am Rhein entstehen insgesamt keine Kosten durch die Planung.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	2.630 m ²
Gewerbegebiet	60 m ²
Private Grünflächen	800 m ²
Privatstraße	360 m ²
Versorgungsfläche	50 m ²
Summe / Geltungsbereich	3.900 m²

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Jens Fondy-Langela
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den ____.

Jens Fondy-Langela
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Stadt Neuenburg am Rhein, den ____.

Jens Fondy-Langela
Bürgermeister