

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Am Klemmbach“ wurde am 22.05.2006 durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein als Satzung beschlossen und am 14.07.2006 bekanntgemacht. Die Aufstellung erfolgte insbesondere, um den ehemals überwiegend als Bahnanlage genutzten Bereich am östlichen Ortseingang städtebaulich in Form von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel zu entwickeln und verkehrlich an die bestehenden, öffentlichen Verkehrswege der Stadt Neuenburg am Rhein sinnvoll anzubinden.

Der Bebauungsplan wurde bereits in Form von zwei Änderungsverfahren in Teilbereichen geändert. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Jahr 2012 eine 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Klemmbach“ beschlossen. Das Änderungsverfahren wurde jedoch nicht durchgeführt. Da nun weitere Änderungen anstehen, wurde die 3. Änderung mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.03.2014 eingestellt und in gleicher Sitzung beschlossen, diese in die vorliegende 4. Änderung zu integrieren.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebietes besteht nun erneut Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Im nordöstlichen Teil soll das Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden. Hintergrund ist der, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft bauliche Entwicklungen vollzogen haben (Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage), welche zu Nutzungskonflikten mit einer möglichen Wohnnutzung im Mischgebiet führen könnten. Zudem ist dieser Bereich durch Lärmemissionen der bestehenden Straßen stark vorbelastet.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets hat sich im Sondergebiet SO 3 ein Drogeriemarkt angesiedelt. Integriert in diesen Markt ist ein Reisebüro. Der Inhaber beabsichtigt nun aufgrund der sehr beengten Verhältnisse die bestehenden Räumlichkeiten in moderater Weise zu vergrößern. Hierzu wird es notwendig, das bestehende Baufenster entsprechend zu erweitern und zusätzlich die Art der Nutzung festzulegen.

In der Vergangenheit hat sich insbesondere im Hinblick auf freistehende Werbeanlagen im Plangebiet eine Entwicklung vollzogen, welche sich städtebaulich auf das Gesamtbild sehr störend auswirkt. Aus diesem Grund sollen Werbeanlagen im gesamten Plangebiet eingeschränkt werden.

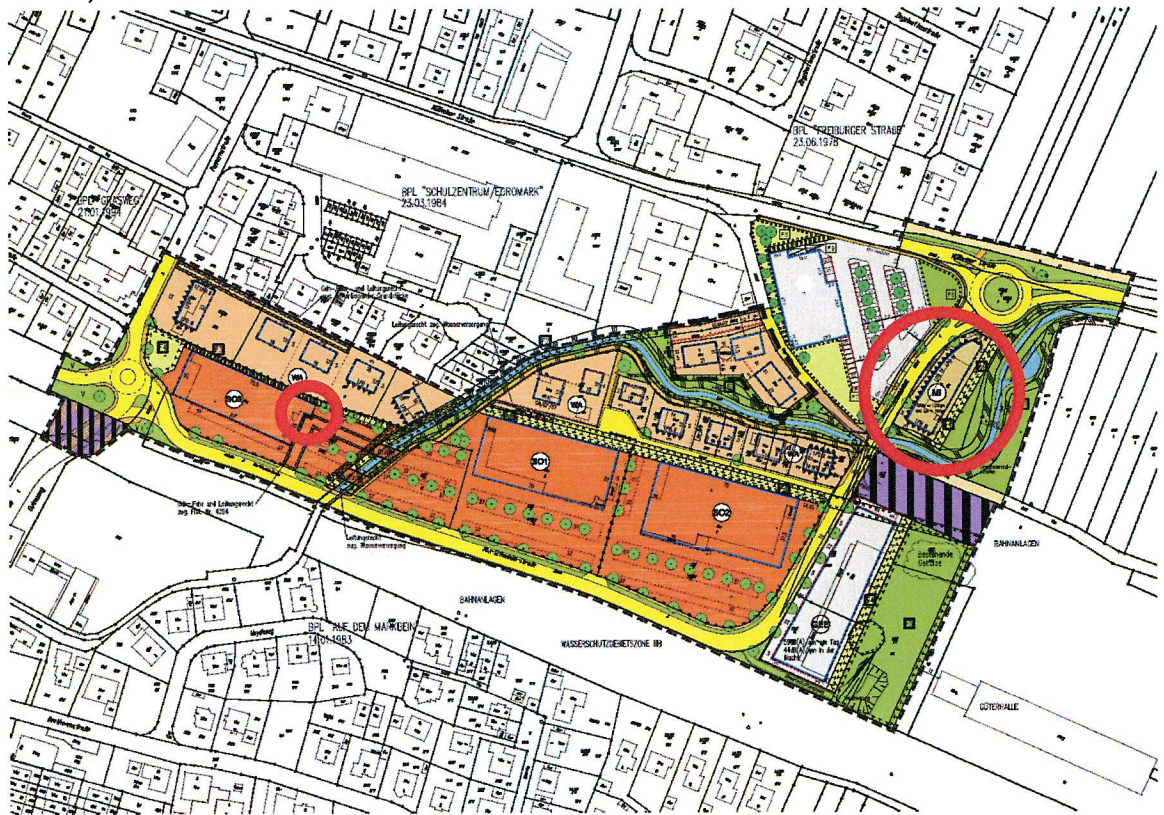
Zuletzt sollen für das Plangebiet die vom Gemeinderat neu beschlossenen Regelungen zu Einfriedigungen gelten.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 3.1 der Begründung).

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Bebauungsplangebiet „Am Klemmbach“ liegt am östlichen Ortsrand von Neuenburg am Rhein. Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist durch seine Standortqualitäten inzwischen eine bedeutende Stellung in der gesamtstädtischen Versorgungsinfrastruktur auf. Es wird begrenzt: Im Norden durch bestehende Bebauung und der Müllheimer Straße; Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und Bahnanlagen; Im Süden ebenfalls durch Bahnanlagen und im Westen durch die Pommernstraße. Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung ersichtlich. Innerhalb dieses Geltungsbereiches wird der zeichnerische Teil im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4415/14 und 4875 jeweils durch ein Deckblatt geändert.

Bestehender Bebauungsplan „Am Klemmbach“ mit den zu ändernden Bereichen (Deckblätter) ohne Maßstab



3 VERFAHREN

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

In dem bereits bebauten Gebiet „Am Klemmbach“ sollen durch die Bebauungsplanänderung die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und die Erweiterung eines bestehenden Geschäftes ermöglicht und damit Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Diese Bereiche liegen im bebauten Innenbereich von Neuenburg am Rhein, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben

sind. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Das neu festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) umfasst eine Fläche von ca. 1.184 m² und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubaren Fläche von ca. 947 m². Zu berücksichtigen dabei ist, dass nach derzeitigem Planungsrecht ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist. D.h., dass die derzeit mögliche überbaubare Fläche bei ca. 752 m² liegt. Somit ergibt sich durch die Planung eine zusätzlich überbaubare Fläche von ca. 195 m². Durch die Erweiterung des Baufensters im Sondergebiet entsteht eine weitere überbaubare Fläche von ca. 53 m². Beide Flächen zusammengerechnet ergeben somit ca. 248 m² und liegen damit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

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- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes 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.

Derzeit entwickelt die Stadt Neuenburg am Rhein zwei in räumlicher Nähe befindliche Wohngebiete an der Müllheimer Straße ebenfalls im beschleunigten Verfahren. Hierbei handelt es sich um die Bebauungsplangebiete „Unser Park“ und „Schulzentrum / Euro-mark“. Bei dem Plangebiet „Unser Park“ handelt es sich um ein Mischgebiet mit einer Größe von 6.026 m² (GRZ 0,6) und dem Plangebiet „Schulzentrum / Euro-mark“ um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 2.708 m² (GRZ 0,4). Obwohl die Stadt hier nicht von einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang im Sinne des Gesetzes ausgeht, wird selbst bei einer Addition der zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 (2) BauNVO die Schwelle für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt deutlich unterschritten.

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

3.2 Verfahrensablauf

- | | |
|------------------------------|---|
| 24.03.2014 | Einleitung des Verfahrens zur 4. Bebauungsplanänderung „Am Klemmbach“ durch den Gemeinderat. |
| 04.05.2015 | Der Gemeinderat billigt die geplanten Änderungen und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen. |
| 06.07.2015 bis
12.08.2015 | Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 05.10.2015 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB durchzuführen. |

19.10.2015 bis Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB.

24.11.2015

14.12.2015 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 4. Bebauungsplanänderung „Am Klemmbach“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3.3 Bebauungsplanänderungen

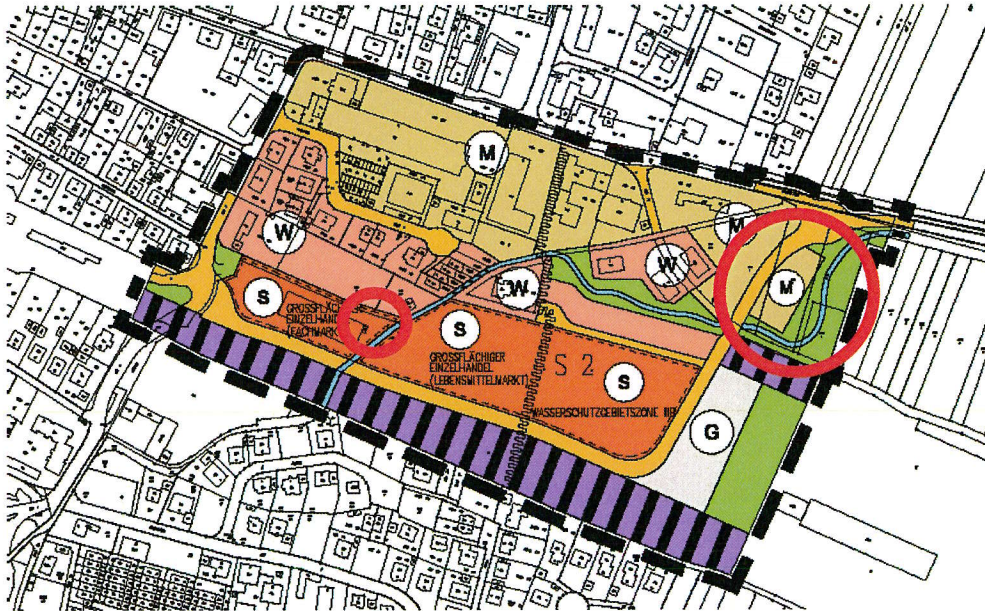
Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Jahr 2012 eine 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Klemmbach“ beschlossen. Mit dieser Änderung sollten freistehende Werbeanlagen, außer Pylone und Fahnen ausgeschlossen werden. Das Änderungsverfahren wurde jedoch nicht durchgeführt. Da nun weitere Änderungen anstehen, wurde die 3. Änderung mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.03.2014 eingestellt und in gleicher Sitzung beschlossen, diese in die vorliegende 4. Änderung zu integrieren. Dies wird in den Satzungen entsprechend berücksichtigt.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das geplante Gewerbegebiet (GEE) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Mischgebietsfläche dargestellt (siehe folgender Planausschnitt). Damit ist dieser Änderungsbereich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Gem. § 13a (2) Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung jedoch angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet, da die Stadt Neuenburg am Rhein in diesem Bereich im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Anbindung und der Nähe zur Innenstadt sich explizit für die Ansiedlung von Sondernutzungen in Form von Einzelhandel- und gewerbliche Nutzungen ausgesprochen hat. Hierzu wurde der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren bereits entsprechend geändert bzw. angepasst.

In der Bekanntmachung wird darauf entsprechend hingewiesen. Der andere Änderungsbereich im bestehenden Sondergebiet ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (3. Änderung) ohne Maßstab



5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Allgemeines

Die vorliegende Änderung umfasst folgende Inhalte:

- Änderung eines bisher festgesetzten Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.
- Vergrößerung eines Baufensters und Zulässigkeit von Dienstleistungen im Sondergebiet SO3 um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Reisebüros zu ermöglichen.
- Neuregelung von Werbeanlagen im gesamten Plangebiet.
- Neuregelung von Einfriedigungen nach einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates, welche für die Gesamtstadt entsprechend Anwendung finden sollen.

Der bestehende Bebauungsplan „Am Klemmbach“ wurde bereits in einer 1. Änderung sowie 2. Änderung in Teilbereichen jeweils durch ein Deckblatt geändert. Für diese Teilbereiche wurden teilweise spezifische planungsrechtliche Festsetzungen u.a. zu Höhen sowie örtliche Bauvorschriften u.a. zu Einfriedigungen und Werbeanlagen getroffen.

Neben der aktuellen zeichnerischen Änderung für zwei Teilbereiche in Form von Deckblättern, sollen nun für den gesamten Geltungsbereich teilweise die planungsrechtlichen Festsetzungen und insbesondere die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Einfriedigungen geändert werden (siehe hierzu Ziffer 5.3).

D.h., dass für die 1. und 2. Änderung die spezifischen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedigungen beibehalten werden sollen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften sowie der Satzung werden hierzu klarstellende Ausführungen getroffen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Sondergebiet SO 3

Im Bereich des bestehenden Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ hat sich ein Drogeriemarkt angesiedelt. Integriert in dieses Gebäude, mit separatem Eingang, ist ein baurechtlich genehmigtes Reisebüro mit entsprechendem Büro- und Personalraum sowie WC mit einer Gesamtgröße von ca. 47,7 m² (netto). Aufgrund der sehr guten betriebswirtschaftlichen Lage mit einem stetig wachsenden Kundenstamm, beabsichtigt der Betreiber eine entsprechende Betriebserweiterung in Form eines weiteren Büros mit einer Größe von ca. 37 m² (netto). Dieses Büro wird mit dem bestehenden verbunden und erhält zusätzlich einen eigenen Eingang. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird es notwendig, das bestehende Baufenster in östlicher Richtung entsprechend zu erweitern. Durch diese Erweiterung müssen zwei KFZ-Stellplätze in Anspruch genommen werden. Diese können jedoch in diesem Gebietsbereich nicht kompensiert werden, so dass sie auf einem anderen Grundstück baurechtlich gesichert bzw. nachgewiesen werden müssen. Zusätzlich wird durch die Maßnahme ein Baum tangiert, der nordöstlich des geplanten Baufensters durch die Festsetzung eines Pflanzgebots im privaten Grünstreifen ersetzt wird.

Im Zusammenhang mit dem festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sollen nun aus o.g. Gründen in diesem Gebietsteil untergeordnet auch Dienstleistungen zulässig sein. Diese Nutzungen werden in diesem Bereich von Neuenburg am Rhein auch in Verbindung mit den bestehenden Betrieben als verträglich angesehen. Die städtebauliche Ordnung wird dadurch gewahrt, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Mischgebiet

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesem Gebietsbereich hat sich schon vor einiger Zeit ein gastronomischer Betrieb (Gaststätte) angesiedelt, welcher jedoch schon vor einiger Zeit aufgegeben wurde. In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Stellplatzanlagen entstanden, welcher den östlichen Ortsteingang definiert. Voraussetzung hierfür war, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Erschließung beider Gebietsbereiche erfolgt über die Max-Schweinlin-Straße, welche eine Verbindung zur Innenstadt bzw. in Richtung Müllheim herstellt.

Vorgesehen ist nun, das Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) umzuwandeln. Hintergrund ist der, dass im Zusammenhang mit der im Westen bestehenden Einzelhandelsnutzung, der südlich gelegenen Bahnanlage und den stark frequentierten Straßen (Max-Schweinlin-Straße im Westen und Müllheimer Straße im Norden) erhebliche Nutzungskonflikte mit einer derzeit möglichen Wohnnutzung zu erwarten sind. Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Lösung für diesen Bereich erzielt.

Da durch diese Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nun kein Mischgebiet mehr vorhanden ist, wird es zur Klarstellung notwendig, in den planungsrechtlichen Festsetzungen diese Nutzung ersatzlos zu streichen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

In letzter Zeit hat sich vor allem im Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ein negativer Trend in Bezug auf Werbeanlagen vollzogen, welcher unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten in dieser Form nicht mehr hingenommen werden kann. Insbesondere hat die Anzahl an freistehenden Werbeanlagen (insbesondere Fahnen und Pylone) direkt an den Straßen sehr stark zugenommen, so dass sich diese insbesondere auf das Straßenbild in sehr negativer Weise auswirken. Aus diesem Grund müssen freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Fahnen sowie sonstige Werbeanlagen -gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges (nächstgelegene Straße oder Gehweg)- einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen.

Des Weiteren werden Werbeanlagen in ihrer Fläche bzw. Höhe begrenzt, um einen übermäßigen „Werbewildwuchs“, der sich ebenfalls auf das Stadtbild negativ auswirkt, zu beschränken. Zudem sollen an diesem schon sehr werbewirksamen Standort überdimensionierte und untypische Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Deshalb wird zusätzlich geregelt, dass die jeweilige Größe von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen und Pylone maximal 6,0 m² betragen und eine Höhe von 6,50 m (max. Traufhöhe) nicht überschritten werden darf.

In diesem Zusammenhang wird die Größe von Einzelanlagen an Gebäuden auf maximal 10,5 m² (Euronorm) beschränkt. Diese sind jedoch nur bis zu 20% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Zudem sind Werbeanlagen als Dachaufbauten nicht zulässig.

Die Festsetzung, dass schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind, wird als Festsetzung weiter beibehalten. Damit soll eine gestalterisch aufdringliche Werbung gerade bei Dunkelheit wirkungsvoll vermieden werden.

Die Vorschriften zu Werbeanlagen sollen zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans incl. der Geltungsbereiche der 1. und 2. Bebauungsplanänderung gelten. D.h., dass die örtlichen Bauvorschriften unter der Ziffer 2.4 (Werbeanlagen) für den gesamten Geltungsbereich einschließlich der Geltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung neu gefasst werden.

Einfriedigungen

Nach mehreren Streitfällen hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedigungen hat sich die Stadt Neuenburg am Rhein entsprechende Standardregelungen für Einfriedigungen erarbeitet, die sukzessive, d.h. bei Neuaufstellungen oder Änderung von Bebauungsplänen in die örtlichen Bauvorschriften Eingang finden sollen. Aus diesem Grund wird Ziffer 2.5 ff. der örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer Deregulierung und Vereinfachung modifiziert.

Im Wesentlichen sollen in den Baugebieten die Höhen und die Gestaltung der Einfriedigungen angrenzend an die öffentlichen Verkehrswege und zu den übrigen Grundstücksgrenzen geregelt werden. In den bisherigen Standards bezüglich der Einfriedigungen und eben auch in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Klemmbach“ war aber die Regelung enthalten, dass an den übrigen Grundstücksgrenzen, tote und lebende Einfriedigungen unter Berücksichtigung nachbarrechtsgesetzlicher Abstände und Regelungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten dürfen.

Da gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg mit toten Einfriedigungen gegenüber sonstigen Grundstücken in der Regel ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten ist, die über 1,50 m hinausgeht, sind Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 2,0

m ohnehin sehr unwahrscheinlich. Bereits bei einer Höhe von 2,0 m müssten ja bereits 0,5 m Grenzabstand eingehalten werden, so dass das Grundstück in Größe und Nutzung stark eingeschränkt würde. Ähnlich verhält es sich bei lebenden Einfriedigungen, so dass insgesamt die nachbarrechtsgesetzlichen Regelungen diesbezüglich für ausreichend angesehen werden.

Zudem werden Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Mit dieser Regelung soll ein begrünter Charakter von Einfriedigungen sichergestellt werden.

Des Weiteren sind tote und lebende Einfriedigungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Die Vorschriften zu Einfriedigungen sollen zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans incl. der Geltungsbereiche der 1. und 2. Bebauungsplanänderung gelten. D.h., dass die örtlichen Bauvorschriften unter der Ziffer 2.5 (Einfriedigungen) für den gesamten Geltungsbereich einschließlich der Geltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung neu gefasst werden.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Änderungsbereiche liegen im bebauten Innenstadtbereich von Neuenburg am Rhein und sind bereits bebaut bzw. durch Verkehrsflächen und Stellplätze teilweise bzw. ganz versiegelt. Die Freiflächen im bestehenden Mischgebiet werden/wurden im Zusammenhang mit der gastronomischen Nutzung für die Außenbewirtung und Gartenfläche genutzt.

Schutzgut Boden/Wasser

Durch die geplante Nutzungsänderung von einem Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 entsteht durch die maximal überbaubare Fläche theoretisch eine Mehrversiegelung von 20%. Da gem. § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch die Grundflächen u.a. durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 als Maximalwert bzw. Kappungsgrenze überschritten werden dürfen, entsteht durch die geplante Nutzungsänderung keine Mehrversiegelung.

Bei der geplanten Erweiterung des bestehenden Reisebüros werden bereits schon versiegelte bzw. teilversiegelte Verkehrsflächen bzw. Stellplätze in Anspruch genommen. Insofern findet auch hier keine zusätzliche Versiegelung statt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Änderung insgesamt kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden Nutzungen (u.a. Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze, intensiv genutzte Gartenflächen) weisen die beiden Änderungsbereiche keine bzw. nur eine

geringe ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere ist daher als gering zu werden.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich und der bereits bestehenden Bebauung sowie Versiegelung insbesondere durch Verkehrsflächen und Stellplätze wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Betriebserweiterung (Reisebüro) bzw. Umnutzung von einem Misch- in ein eingeschränktes Gewerbegebiet als gering angesehen. Eine Erhöhung der thermischen Belastung wird durch die bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet.

Grundsätzlich ist eine Planung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Für das Landschaftsbild und die Erholung weisen beide Bereiche aufgrund der baulichen Vorbelastung, der Lage und Nutzung keine negativen Auswirkungen auf. Durch bereits durchgeführte Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Ortsrand, konnte der Eingriff minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die geplante Nutzungsänderung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Durch die Müllheimer Straße und der Max-Schweinlin-Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet überschritten. D.h., dass passive Schallschutzmaßnahmen (Fenster etc.) für Wohn- und Büroräume erforderlich sind. Da jedoch eine Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet nur untergeordnet zulässig ist, werden keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden bzw. bekannt.

7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Zu diesem Thema hat die Stadt Neuenburg am Rhein die städtebauliche Klimaschutzrichtlinie zur Berücksichtigung energie- und klimaschutzrelevanter Gesichtspunkte u.a. für die Bauleitplanung erstellt.

Da es sich bei der geplanten Änderung lediglich um eine Nutzungsänderung sowie einer geringfügigen Erweiterung im Bestand handelt, sind keine klimaschutzrelevanten Aspekte betroffen.

8 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 14. Dez. 2015



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761736875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser