

## **INHALT**

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN.....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS.....	3
3	VERFAHREN.....	5
4	ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN.....	6
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
6	RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN.....	7
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
7.1	Deckblattbereich.....	8
7.2	Art der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
7.3	Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze.....	9
7.4	Müllbehälterstellplätze.....	10
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
8.1	Anpassung der Regelungen für Einfriedigungen.....	10
8.2	Abschirmung von Müllbehälterstellplätzen.....	10
9	UMWELT- UND ARTENSCHUTZ.....	10
9.1	Umweltbelange der Bauleitplanung.....	10
9.2	Artenschutz.....	11
10	BODENORDNUNG.....	11
11	KOSTEN.....	11
12	FLÄCHENBILANZ.....	11

## **1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN**

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ im Stadtteil Grißheim wurde am 27.07.1998 als Satzung beschlossen und trat nach der erfolgten Genehmigung am 16.10.1998 in Kraft. In der Folgezeit wurde das Gebiet als neues Baugebiet des Stadtteils Grißheim erschlossen und bebaut.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden nach Westen zu den Bestandsbebauungen großzügige private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die an die bestehende Bebauung entlang der Rheinstraße östlich anschließenden privaten Grün- und Gartenflächen, die von der älteren Bausubstanz in das neue Siedlungsgebiet überleiten sollten und deren Erhalt im Jahre 1998 noch Wunsch der Eigentümer/Innen war.

Die Stadt Neuenburg am Rhein erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums. Bereits in der Vergangenheit wurden in Neuenburg am Rhein systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Der Grundstückseigentümer einer größtenteils bisher im Bebauungsplan als Gartenfläche festgesetzten Grundstücks ist bereit die durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung umgrenzte Fläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen auch im Stadtteil Grißheim angemessen begegnen zu können, sollen daher nun weitere Wohngebietsflächen anstelle eines Teiles der privaten Grün- und Gartenflächen im Sinne einer Nachverdichtung planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden.

Durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohngebäude geschaffen werden.

Des Weiteren hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Laufe der Jahre gewisse Standards für die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Einfriedungen erarbeitet, die aus Anlass der vorliegenden Änderung nun auch in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ eingearbeitet werden und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Gültigkeit haben sollen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Umnutzung einer privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für dringend benötigten Wohnraum unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Änderung der örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Einfriedungen i.S. einer gesamtörtlichen Regelung für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“
- Sicherung einer zeitgemäßen, flächensparenden und gestalterisch qualitätsvollen Bebauung
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur
- Berücksichtigung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen

## BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 11

### 2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Baugebiet „Nördlich Oberer Sichlingweg“ befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Grißheim. Der Deckblattbereich ist ca. 1.870 m<sup>2</sup> groß. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans bestand das Plangebiet noch aus mehreren Grundstücksteilen, die aber inzwischen alle zu einem Grundstück mit der Flst.Nr. 219/1 zusammengelegt wurden. Ferner werden Teile des Grundstücks mit der Flst.Nr. 221 nur deshalb in den Deckblattbereich aufgenommen, um das Symbol der privaten Grünfläche (Private Gärten) auf der verbleibenden privaten Grünfläche südlich des Deckblattbereichs, nach aufbringen des Deckblatts auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, darstellen zu können.

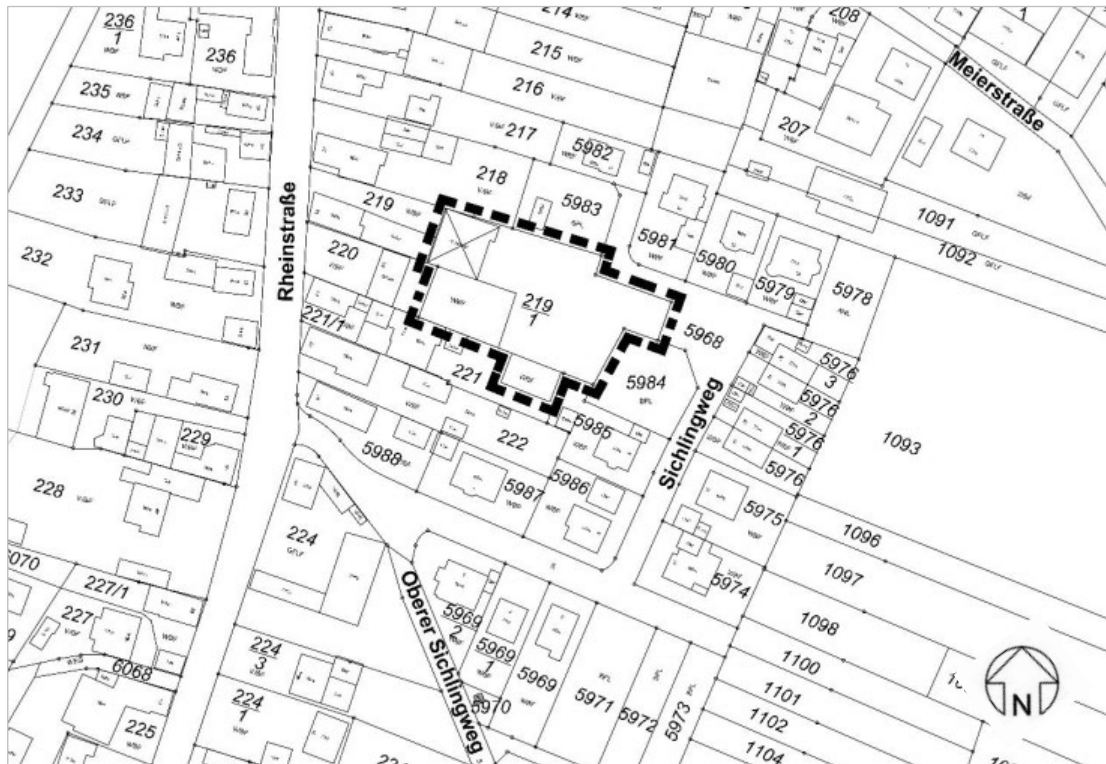
Der Deckblattbereich wird begrenzt im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 218 und 5983, im Osten durch den Sichlingweg und das Grundstück mit der Flst.Nr. 5984, im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5985 und 221 sowie im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 220 und 219.



Luftbild mit rot umrandetem Deckblattbereich (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand: 21-04-26; genordet, ohne Maßstab)

Die genaue Lage des Deckblattbereichs ist dem Deckblatt zu entnehmen.

**BEGRÜNDUNG**



Kataster mit Geltungsbereich der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (Stand: 27.06.2021; genodet, ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ sowie auch den Erweiterungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.



**BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 11

Verfahrensschritte:

26.04.2021	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
17.05.2021 - 23.06.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.05.2021 mit Frist bis zum 23.06.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
26.07.2021	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

**4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN**

Gemäß § 13a (4) BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und Erweiterung dient der Umnutzung einer privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) innerhalb eines bestehenden und bereits bebauten Bebauungsplangebiets.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Ebenso stehen derzeit keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

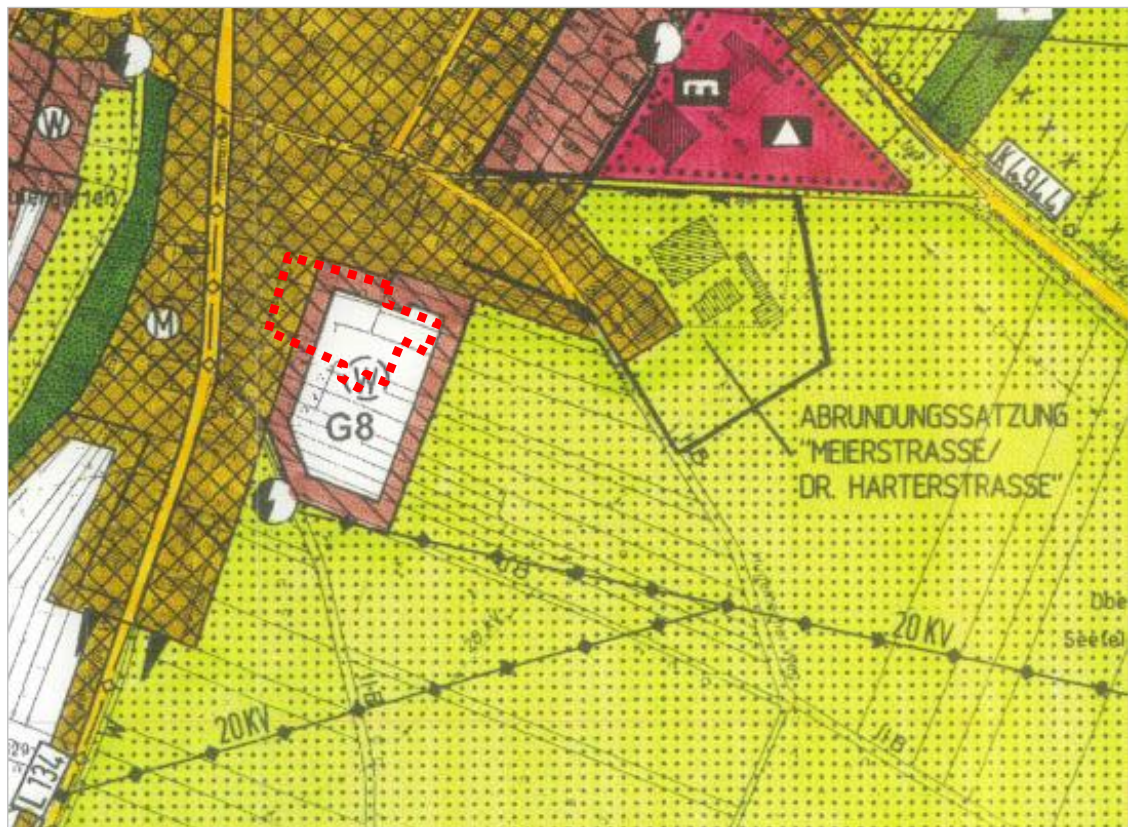
Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar sind.

Im Ergebnis kann daher die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt das Baugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“ überwiegend als geplante Wohnbaufläche (G8) dar. Der Erweiterungsbereich der vorliegenden Planung, der allgemeines Wohngebiet vorsieht, ragt geringfügig in die als gemischte Baufläche dargestellte Fläche hinein. Insgesamt kann aber der mit dieser Planung vorgelegte Änderungs- und Erweiterungsbereich als aus den Darstellungen des Wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit Darstellung des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab)

## 6 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ wird ein Teilbereich des am 16.10.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ überlagert. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften erweitert, so dass das Grundstück mit der Flst.Nr. 219/1 vollständig im Plangebiet liegt. Die Abgrenzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind auf dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) der vorliegenden Bebauungsplanänderung dargestellt.

## 7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der vorliegenden 1. Änderung werden durch ein Deckblatt private Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Westen hin vergrößert, sodass das Grundstück mit der Flst.Nr. 2019/1 vollständig innerhalb des Plangebiets liegt.

Ferner werden Teile des Grundstücks mit der Flst.Nr. 221 ausschließlich aus zeichentechnischen Gründen in den Deckblattbereich aufgenommen, da das Symbol für die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche (Private Hausgärten) das durch die neue Wohnbaufläche überdeckt wird und daher auf die verbleibende private Grünfläche südlich des Deckblattbereichs verschoben werden muss.

Des Weiteren werden für den Deckblattbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.1.2 neu gefasst und die örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2.8 ergänzt.

Alle nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere auch die Festsetzungen der Nutzungsschablone, gelten unverändert auch für den Deckblattbereich weiter.

### 7.1 Deckblattbereich

Um die zeichnerischen Änderungen im Deckblattbereich besser nachvollziehen zu können, werden nachfolgend die entsprechenden Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich Oberer Sichlingweg“ sowie das Deckblatt der vorliegenden 1. Änderung mit Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (nach Aufbringen des Deckblatts) abgebildet.



Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan „Nördlich Oberer Sichlingweg“ mit Darstellung des Deckblattbereichs (rote Strichellinie) (Stand: Rechtskraft seit am 16.10.1998; genordet, ohne Maßstab)





Deckblatt der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Nördlich Oberer Sichlingweg“ mit Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand: Satzung 26.06.2021; genodet, ohne Maßstab)

## 7.2 Art der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 219/1 wurde der Teil, der im rechtskräftigen Bebauungsplan liegt, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Hausgärten“ festgesetzt. Mit dem Ziel der vorliegenden Planung im Sinne der Nachverdichtung (Innen- vor Außenentwicklung) Wohnraum zu schaffen, wird hier nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen, die für das bisherige Allgemeine Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan gelten, unverändert übernommen. Die auf dem Deckblatt dargestellte Nutzungsschablone dient daher nur der Information, ist aber selbst nicht Gegenstand der Änderung.

Nach dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung sollen auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 219/1 ein Reihenhaus mit drei Einheiten und zwei Doppelhäuser entstehen. Dazu werden im Deckblattbereich drei entsprechend dimensionierte Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) zeichnerisch festgesetzt. Mit diesen Baufenstergrößen kann einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden werden und andererseits dem Vorhabenträger ausreichend Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt werden.

## 7.3 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll die Kfz-Stellplätze der geplanten sieben Wohneinheiten auf dem Privatgrundstück zu bündeln und den übrigen Bereich des Baugrundstücks von Garagen, Carports und offenen Kfz-Stellplätzen freizuhalten. Östlich grenzt ein öffentlicher Parkplatz mit Grünstreifen an den Deckblattbereich, weshalb die Erschließung nur von Norden her erfolgen kann.

Daher wird eine Fläche für Carports und offene Kfz-Stellplätze zeichnerisch aufgenommen und textlich festgesetzt, dass Carports und offene Kfz-Stellplätze nur innerhalb dieser Fläche (CP, ST) zulässig sind. Garagen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet des Deckblattbereichs unzulässig, um das Baugrundstück möglichst von geschlossenen Bebauungen freizuhalten.

#### **7.4 Müllbehälterstellplätze**

Um auch die Abfallbehältersammelstellen der geplanten sieben Wohneinheiten unmittelbar am Sichlingweg zu konzentrieren und damit die übrigen Bereiche des Baugrundstücks, wie insbesondere die Fläche für Carports und offene Kfz-Stellplätze (CP, ST), davon freizuhalten, wird zeichnerisch eine Fläche für Müllbehälterstellplätze (NA-Abfall) östlich der Fläche für Carports und offene Kfz-Stellplätze festgesetzt. Textlich wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, dass diese Nebenanlagen (in Form von Müllbehälterstellplätzen) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche (NA-Abfall) zulässig sind.

### **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Laufe der Jahre gewisse Standards für die örtlichen Bauvorschriften erarbeitet, die aus Anlass der vorliegenden Änderung nun auch in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Oberer Sichlingweg“ eingearbeitet werden und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, also auch über den Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus, Gültigkeit haben sollen.

#### **8.1 Anpassung der Regelungen für Einfriedigungen**

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bezüglich der Einfriedigungen einen Standard entwickelt, der versucht die bisher aufgetauchten Schwierigkeiten bei der Zulässigkeit von Einfriedigungen zu lösen. Insofern wurde die entwickelte Unterscheidung der Regelungen hinsichtlich toter und lebender Einfriedigungen in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die Festsetzungen zu Einfriedigungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedigungen wurden getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

#### **8.2 Abschirmung von Müllbehälterstellplätzen**

Es sollte inzwischen üblich sein, dass Müllbehälter auf den privaten Grundstücken nicht direkt vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen wird daher festgesetzt, dass diese Müllbehälterstellplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden müssen.

### **9 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ**

#### **9.1 Umweltbelange der Bauleitplanung**

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 11

Parallel zur Bebauungsplanänderung wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach die Umweltbelange abgearbeitet. Diese Umweltbelange bilden einen gesonderten Teil der Begründung und liefern die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieses Dokument auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

**9.2 Artenschutz**

Neben den Umweltbelangen wurde vom Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach zudem eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope erarbeitet. Die im Ergebnis des Gutachtens formulierten artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen werden als Hinweis für den Deckblattbereich in die Bauvorschriften aufgenommen.

**10 BODENORDNUNG**

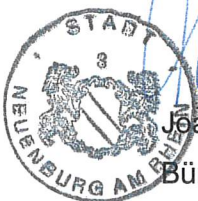
Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

**11 KOSTEN**

Das Plangebiet kann über die bereits vorhandene Erschließung des Sichlingwegs grundsätzlich angebunden werden. Es fallen Kosten an für die Planung, für die Erstellung von Fachgutachten, die Herstellung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Herstellung von Hausanschlüssen, die jedoch vom Investor getragen werden, so dass auf die öffentliche Hand keine Kosten entfallen.

**12 FLÄCHENBILANZ**

Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 1.750 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich / Summe</b>	<b>ca. 1.870 m<sup>2</sup></b>



Neuenburg am Rhein, den

26. Juli 2021

Joachim Schuster  
Bürgermeister

**fsp** stadtplanung

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

Der Planverfasser