

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel.....	2
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	3
2	Bauleitplanung	4
2.1	Planungsverfahren: Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Verfahrensablauf.....	6
3	Inhalte der Bebauungsplanänderung	6
3.1	Städtebauliches Konzept.....	6
3.2	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	7
3.3	Änderung der örtlichen Bauvorschriften.....	11
4	Belange des Umweltschutzes	12
5	Belange des Artenschutzes	13
6	Immissionsschutz	13
7	Klima und Energie	14
8	Städtebauliche Daten	14
9	Ver- und Entsorgung	15
10	Bodenordnende Massnahmen	15
11	Kosten der Planung	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Unser Park“ der Stadt Neuenburg am Rhein wurde am 15.09.2014 zur Satzung beschlossen und trat mit seiner Bekanntmachung am 19.09.2014 in Kraft. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes der östlichen Innenstadt wurde die seit einigen Jahren brach liegende Gewerbefläche des ehemaligen Bauunternehmers „Unser“ untersucht und das Ziel formuliert, dieses innerstädtisch gelegene Areal als Maßnahme der Innenentwicklung einer zeitgemäßen und sinnvollen Nutzung zuzuführen. Durch die integrierte innerstädtische Lage an der Müllheimer Straße zwischen dem bestehenden historischen Ortskern im Westen und gewerblichen Nutzungen sowie Einzelhandel im Südosten ist dieser Bereich ideal für eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geeignet.

Entsprechend den Zielen des Entwicklungskonzeptes konnte bereits zum bestehenden Bebauungsplan „Unser Park“ ein privater Investor gefunden werden. Aufgrund verschiedener Umstände soll das Projekt zwischenzeitlich jedoch durch einen anderen Investor weiter verfolgt werden. Da das neue planerische Konzept teilweise nicht mit den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan übereinstimmt, hat der neue Investor die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die Anfrage des neuen Investors geprüft und ist der Auffassung, dass das neu geplante Konzept mit den grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplans vereinbar ist. Die bestehenden Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Gewerbefläche „Unser“ wurden zwischenzeitlich größtenteils abgebrochen und sogar ein Teil der Baugrube ausgehoben, so dass die Schließung dieser Baulücke in bester innerstädtischer Lage ganz im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklungspolitik befürwortet wird. Die Entwicklung und Förderung neuer Wohnbauprojekte – insbesondere in der Verbindung mit der Entstehung einem gewissen Anteil an Gewerbe – trägt wesentlich dazu bei, den Standort Neuenburg am Rhein als attraktiven Standort für Wohnen und Gewerbe zu stärken sowie die anhaltend große Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen zu decken. Durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbebrache wird einerseits dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits auch dem Vorrang der Innentwicklung Rechnung getragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Plankonzept zu schaffen, soll nun der Bebauungsplan „Unser Park“ entsprechend angepasst und geändert werden. Wichtigste Änderung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans, da dieser Bereich in der Realisierung ausschließlich für eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner soll der Bebauungsplan durch die Realisierung von Wohn- und Geschäftsbereichen die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Durch die Neuansiedlung von Bewohnern wird zur Auslastung der örtlichen Infrastruktur (Läden, Dienstleistungen) beigetragen. Die innerstädtische Lage in fußläufiger Entfernung zu Rathaus, Bahnhof, Geschäften und Dienstleistungsunternehmen ist dafür ideal geeignet.

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsverfahren: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche Gewerbebrache, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine Bebauung nutzbar gemacht wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei 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. Dies ist hier nicht der Fall. Die Größe des vorliegenden Plangebiets liegt dabei insgesamt bereits weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Somit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

2.2 Flächennutzungsplan

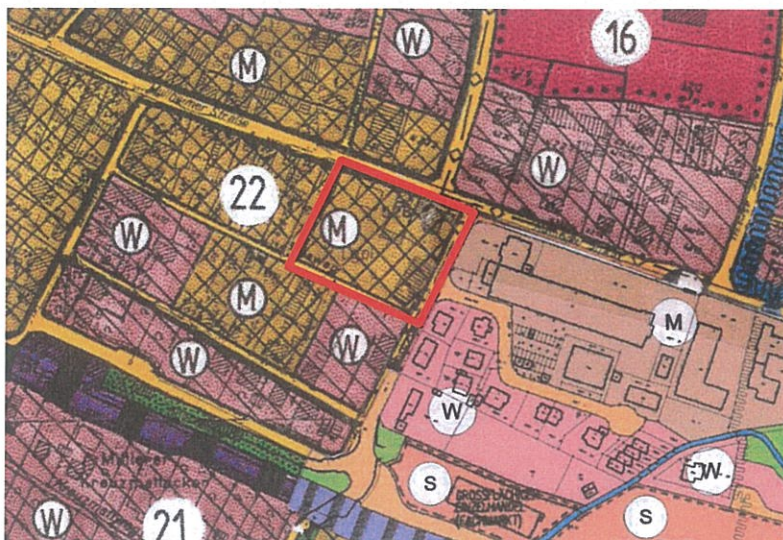
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche des Plangebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplans teilweise als Mischgebiet und teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, damit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Änderung des Bebauungsplans „Unser Park“ soll – wie bereits das Verfahren zum bestehenden Bebauungsplan – als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendung des sog. beschleunigten Verfahrens ermöglicht es, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes soll im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Direkt im südlichen und südöstlichen Anschluss befinden sich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich somit sowohl funktionell als auch gestalterisch in die umgebende Bestandsbebauung ein, so dass in diesem Fall die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Daher kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Nach dem in-Kraft-treten der Bebauungsplanänderung wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes im vorliegenden Flächennutzungsplan berichtigt und als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans (rote Umrandung):



2.3 Verfahrensablauf

- 07.12.2015 Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Unser Park“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf der 1. Änderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 21.12.2015 –
29.01.2016 Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- 21.03.2016 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 10 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Unser Park“ als Satzung.

3 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Städtebauliches Konzept

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Unser Park“ wurde bereits mit dem Ziel aufgestellt, das im Jahr 2011 beschlossene Konzept zur Innenentwicklung der östlichen Innenstadt zu berücksichtigen und die darin aufgeführten städtebaulichen Ziele und Neuordnungen umzusetzen. Das Entwicklungsgebiet "Östliche Innenstadt Neuenburg am Rhein" ist wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklung in Neuenburg am Rhein des kommenden Jahrzehnts. Das Entwicklungsgebiet wurde durch das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert und durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg begleitet, mit dem Ziel, die städtebaulichen Strukturen der Stadtquartiere, Gebäude, Straßen und Plätze im und am Stadtzentrum neu zu ordnen und aufzuwerten.

Grundsätzlich wurde mit der neu geplanten Bebauung durch die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache einerseits dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits auch dem Vorrang der Innentwicklung Rechnung getragen. Da gerade die Müllheimer Straße als Hauptverkehrsstraße und Verbindung zum Nachbarort Müllheim stark befahren ist, ist die Ausbildung der Raumkante an der Müllheimer Straße von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Und auch die Pommernstraße als Verbindungsweg zum Bahnhof wird durch die Bebauung städtebaulich gefasst. Durch den kleinen Platz am südlichen Ende des Gebäudes soll der Kreuzungsbereich Grasweg/Pommernstraße gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Insbesondere die vorgesehene Bebauung als sog. Blockrand ergibt sich daher aus den örtlichen Gegebenheiten der bestehenden Bebauung, den umliegenden Straßen und den damit einhergehenden städtebaulichen Zielen, durch eine flächensparende Bebauung einen Mehrwert der Stadtbildgestaltung und damit der Aufwertung der gesamten östlichen Innenstadt zu erhalten. Insbesondere die innerstädtische Lage mit ihrer Nähe zu zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmög-

lichkeiten sowie die gute Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zum Bahnhof tragen wesentlich zum geplanten städtebaulichen Konzept bei. Die Vorteile einer innerstädtischen Bebauung, die aber gerade nach Osten und Süden weniger als 500 m vom Ortsrand und damit der freien Landschaft entfernt liegen, vereinbaren eine Stadt der kurzen Wege mit einer großen Möglichkeit an Naherholung bzw. Freizeitgestaltung.

Durch die nun geplante Bebauungsplanänderung soll an den grundlegenden Prinzipien des 2011 bzw. 2014 erstellten Konzepts im Wesentlichen festgehalten werden. Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sind daher die geplanten Überschreitungen der Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen im WA (0,45 und 1,4 statt 0,4 und 1,2) bzw. für die festgesetzte Geschossflächenzahl im MI (1,8 statt 1,2) notwendig. Insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstmaß orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung; daher wird aus städtebaulichen Gründen daran festgehalten.

Die wesentlichen Zielsetzungen des städtebaulichen Konzepts zum bestehenden Bebauungsplan wie z.B. die Gebäudestruktur sollen, wie bereits erwähnt, beibehalten werden. Daher werden die bestehenden Baufenster in ihrer Lage nicht verändert. Die Bebauung als Randbebauung entlang der Plangebietsgrenze und die Betonung der Raumkante entlang der Müllheimer Straße soll weiterhin bestehen bleiben, ebenso die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse. Bereits im bestehenden Bebauungsplan „Grasweg“ von 1994 war eine max. 4-geschossige Bebauung (III + Dach) entlang der Müllheimer Straße vorgesehen, so dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich seiner städtebaulichen Dichte und Höhe gut in die umgebende Bebauung einfügt. Durch die höhenmäßige Gebäudeabstufung zur Bebauung nach Südwesten kann gut zwischen der südlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung vermittelt werden. Weiterhin kann der höhere Gebäudeteil im Norden einen wirksamen Lärmschutz für den rückwärtigen Bereich ausbilden.

Das gesamte Areal soll weiterhin durch eine Tiefgarage unterbaut werden, in der die Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Die Erschließung der Tiefgarage geschieht von der Pommernstraße, um die Verkehrsabwicklung der Müllheimer Straße nicht zu beeinträchtigen.

3.2 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entlang der Müllheimer Straße als Mischgebiet (MI) wird nicht verändert. So soll entlang der Müllheimer Straße die Ansiedlung von ortstypischen Nutzungen, wie z.B. Läden, Büroflächen und anderen Dienstleistern, in Verbindung mit Wohnen unterstützt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird neu ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies ist vordringlich dem planerischen Konzept geschuldet, das auf der gesamten WA-Fläche derzeit keine gewerbliche Nutzungen vorsieht.

Für die Innenstadt von Neuenburg am Rhein wurde darüber hinaus durch die Imakomm Akademie GmbH, Aalen, ein strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neuenburg am Rhein, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Optimierung des Standortmarketings in der Stadt Neuenburg am Rhein erarbeitet. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein

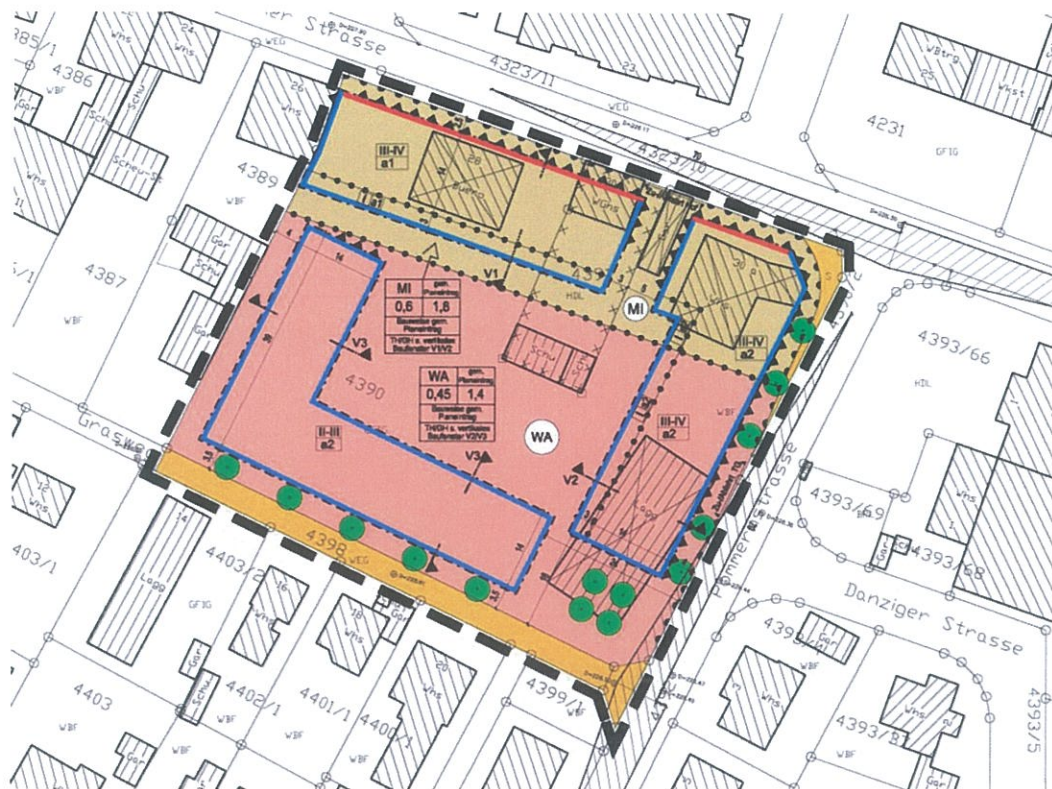
hat in seiner Sitzung am 18.01.2016 das Konzept und dessen Fortsetzung befürwortet. Das Konzept sieht vor, dass die Gewerbe- und Einzelhandelsbereiche auf den engeren Innenstadtkern und das Märktezentrum beschränkt werden sollen. Die Reduzierung der gewerblichen Nutzung entspricht somit dem erarbeiteten Konzept.

Die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO mit der Definition gem. BauNVO „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen“ erscheint daher angebracht. Bereits der teilweise durch den Bebauungsplan „Unser Park“ überlagerte Bebauungsplan „Grasweg“ aus dem Jahr 1994 weist auf den südlich des Grasweges liegenden Flächen größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet aus, so dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets dem Charakter der umliegenden Flächen entspricht.

Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften, um hier eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten. Außerdem können und sollen Schank- und Speisewirtschaften eher im Bereich des Mischgebiets an der Müllheimer Straße angesiedelt werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um diese wertvollen innerstädtischen Flächen tatsächlich vordringlich für Wohnnutzungen vorzuhalten und nicht durch Gartenbaubetriebe oder Tankstellen mit ihrem großen Flächenbedarf zu besetzen. Darüber hinaus soll zusätzlicher Verkehr durch diese gewerblichen Anlagen vermieden werden.



Darstellung bestehender Bebauungsplan 2014



Darstellung des Überlagerungsbereichs/Deckblatt der 1. Änderung einschließlich des bestehenden Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der möglichen Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt. Für die Bebauungsplanänderung wird neu die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ergänzt.

Die Überlegungen des städtebaulichen Konzeptes hatten bereits zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich seiner städtebaulichen Dichte und Höhe gut in die umgebende Bebauung einfügt. Daher wurden zu den Darstellungen der horizontalen Baufenster im zeichnerischen Teil zusätzlich vertikale Baufenster konzipiert, die diese Prinzipien konsequent weiter verfolgten. So sollte entlang der Müllheimer Straße eine Raumkante entstehen, die auch durch eine größere Dichte und Geschossigkeit des geplanten Gebäudes das städtebauliche Konzept entscheidend verdeutlicht.

Durch das neue Baukonzept wurden die Festsetzungen der Traufhöhen sowie der Grund- und Geschossflächenzahlen neu überprüft.

Das vertikale Baufenster soll im Prinzip beibehalten werden und in seiner Ausformung sowie der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bestehen bleiben. Geändert wird lediglich die zulässige Höhe des maximal 1-geschossigen rückwärtigen Bereichs der Baufenster entlang der Müllheimer Straße und der Pommernstraße mit einer Höhe von neu 5 m statt 4,5 m, um hier einen größeren Spielraum bei der Ausführungsplanung zu gewähren und notwendige Absturzsicherungen bzw. Dachaufkantungungen in das Baufenster mit einzubeziehen.

Durch die damalige Planung eines oberen Gebäudeabschlusses mit einem Mansarddach entstand ein tonnenförmiges vertikales Baufenster, bei dem das Dach des obersten Geschosses leicht nach innen geneigt werden sollte. Die neue Planung sieht ein leicht zurückversetztes Attikageschoss mit einem Pultdach vor. Bereits zur ursprünglichen Planung waren alle Dachformen ab einer Dachneigung von 5° zulässig, was nicht verändert werden soll. Ergänzt werden im vertikalen Baufenster daher die Bezugspunkte der Traufe TH1 und neu der Traufe TH2, um das vorgesehene Attikageschoss zu ermöglichen. Die Traufhöhe TH2 gilt jedoch nur für oberste Geschosse, deren äußerste Wandfläche gegenüber der Wandfläche des darunter liegenden Geschosses oder dem vertikalen Baufenster um mind. 0,5 m zurückversetzt ist, d.h. für eben diese Attikageschosse. Der Rücksprung des obersten Geschosses hat auf allen Gebäudeseiten zu erfolgen. Auf den Rücksprung des obersten Geschosses kann nur dann verzichtet werden, wenn direkt an ein bestehendes Haus angebaut wird (z.B. bei Grenzbebauung), so dass entlang der Müllheimer Straße die städtebauliche Idee einer geschlossenen Raumkante verwirklicht werden kann. Die Abmessungen des vertikalen Baufensters sind jedoch durchweg einzuhalten.

Um Missverständnisse zu vermeiden bzw. eindeutige Festsetzungen zu treffen, wurde die Festsetzung ergänzt, dass der Pultfirst, bei dem es sich ja auch um den Schnittpunkt einer Außenwand mit der Oberkante Dachhaut aufweist, nicht als Traufe anzusehen ist.

In Ergänzung der Traufhöhen TH1 und TH2 wurden auch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen auf die unmittelbare Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes hin überprüft. Durch die nachhaltige Entwicklung einer ehemaligen Gewerbebrache in innerstädtischer Lage soll die Möglichkeit bestehen, die festgesetzten Baufenster intensiv zu nutzen, um durch diese hohe Ausnutzung dem Prinzip des Flächensparens und der optimalen Ausnutzung von wertvollen innerörtlichen Flächen Rechnung zu tragen und den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer geringeren Obergrenze gem. § 17 BauNVO der Grundflächenzahl von 0,4 statt 0,6 im Mischgebiet sollen hier gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan größere Nachteile vermieden werden. Daher wird die Grundflächenzahl GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA aufgrund den oben aufgeführten städtebaulichen Gründen gegenüber den festgesetzten Obergrenzen gem. § 17 BauNVO auf 0,45 erhöht. Durch die Erhöhung der GRZ werden weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt noch sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die günstige Lage des Grundstücks und die geplante Bebauung als Blockrand ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude von Süden her, so dass eine ökologische Bauweise mit einer hohen Ausnutzung passiver Solarenergie grundsätzlich möglich ist. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zu einer energie- bzw. ressourcenschonenden Bauweise geleistet werden. Der freigehaltene Innenhof trägt zur städtebaulichen Qualität der Bebauung und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Anwohner bei. Durch die differenzierte Höhenentwicklung mit einer höheren Bebauung entlang der Müllheimer Straße sollen städtebauliche Zielsetzungen verwirklicht werden, darüber hinaus soll der rückwärtigen Bebauung ein grundsätzlich höherer Immissionsschutz gewährleistet werden. Damit soll im Wesentlichen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen werden. Allein die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes legt bereits nahe, dass für diesen Bereich nun höhere Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse gestellt werden, da diverse gewerbliche Nutzungen (die im Mischgebiet zulässig gewesen wären) mit teilweise höheren zulässigen Emissionen im Allgemeinen Wohngebiet nun nicht mehr zulässig sind.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan zahlreiche ausgleichende Maßnahmen festgesetzt, wie z.B. die Begrünung von Tiefgaragen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und beschichteter Dachmaterialien oder die Begrünung des Plangebietes, so dass durch diese Maßnahmen die hohe Dichte und Versiegelung relativiert wird. In der Bebauungsplanänderung wurde darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung für Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 12° festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen können insgesamt wesentliche kleinklimatische Verbesserungen erzielt und insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend vermieden werden.

Der bestehende Bebauungsplan hatte bereits eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 1,0 und damit eine 100%-ige Ausnutzung der Grundstücke zugelassen, so dass davon ausgegangen wird, dass die Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet keine negativen Auswirkungen hat.

Für das Mischgebiet MI und auch für das neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet WA sollen ebenfalls aus den oben angeführten städtebaulichen Gründen die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die festgesetzten Geschossflächenzahlen überschritten werden. So wird im Mischgebiet MI eine Geschossflächenzahl von 1,8 und im Allgemeinen Wohngebiet WA eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Die Obergrenzen gem. BauNVO liegen hier jeweils bei 1,2. Auch in diesem Fall wird nicht davon ausgegangen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen können. Durch die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse wird die größte Höhe der Gebäude entlang der Müllheimer Straße und der Pommernstraße möglich, so dass Verschattungen der südlich liegenden Gebäude nicht möglich sind. Durch die Lage der Baufenster entlang der Plangebietsgrenzen entsteht weiterhin ein ruhiger Innenhof. Dadurch, dass die Abmessungen des ursprünglichen vertikalen Baufensters prinzipiell nicht verändert werden, werden keine negativen Auswirkungen durch die größere mögliche Dichte erwartet.

Weitere Maßnahmen wie z.B. die Begrünung von Tiefgaragen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und beschichteter Dachmaterialien und auch der Begrünung des Plangebietes werden nicht verändert, so dass durch diese Maßnahmen die hohe Dichte und Versiegelung relativiert wird. Ebenfalls werden die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht verändert, so dass auch hinsichtlich der Lärmbelastung keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen können.

3.3 Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Gleichzeitig mit der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen auch die als selbständige Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan teilweise geändert werden. Die Änderungen betreffen vor allem die Dächer.

Bereits im bestehenden Bebauungsplan waren alle Dachformen ab einer Dachneigung von 5° zulässig, was weiterhin beibehalten werden soll. Um das damals geplante Mansarddach genauer zu definieren, wurde diese Festsetzung im bestehenden

Bebauungsplan dahingehend ergänzt, dass Dächer der Hauptgebäude direkt oberhalb der tatsächlichen Traufe bis zu einer Höhe von mind. 2 m nach allen Seiten hin mit einer Dachneigung von maximal 75° zu versehen sind. Um hier einen größeren Spielraum in Dachform und Dachneigung zu erhalten, wie sie z.B. für Attikageschosse mit senkrechten Wänden benötigt werden, wird diese Festsetzung (Ziffer 2.1.1.1) gestrichen.

Ergänzt wird die darauf folgende Festsetzung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen durch die Festsetzung, dass Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 6° und 12° mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen sind. Die Festsetzung der begrüneten Dachflächen unterstützt die Bemühungen der Klimaanpassung, da diese Dächer zum einen Niederschlagswasser, z.B. nach Starkregenereignissen für eine gewisse Zeit zurückhalten und dabei auch teilweise verdunsten und sich zum anderen positiv auf das Mikroklima auswirken.

Um zu vermeiden, dass sich die Festsetzung eben dieser Dachbegrünungen mit der Festsetzung der zulässigen Dachfarben automatisch ausschließt, wird die Festsetzung Ziffer 2.1.2.1 „Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig“ dadurch ergänzt, dass dies nicht für Dachbegrünungen gilt.

4 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Darüber hinaus ist in den Fällen des § 13a (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m²) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der bestehende Bebauungsplan „Unser Park“ wurde bereits als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt und vom Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Bad Krozingen, ein Beitrag zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erarbeitet, der einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt. Der Umweltbeitrag kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (siehe auch bestehender Bebauungsplan: Belange des Umweltschutzes, Stand 10.03.2014):

„Aufgrund der hohen Vorbelastung im Gebiet durch bestehende Flächenversiegelung und Überbauung sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen durch den Neubau innerörtlichen Wohn- und Geschäftsgebäude zu erwarten.

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden allenfalls durch eine geringe zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten.

Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grund- und Oberflä-

chenwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.“

Aufgrund des kurzen Zeitraums seit der Erstellung des Umweltbeitrags wird davon ausgegangen, dass die Erkenntnisse von 2014 weiterhin anzuwenden sind und keine umwelterheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus wirken sich die geringere GRZ im neu festgesetzten WA-Gebiet vom früheren Mischgebiet GRZ 0,6 auf jetzt 0,45 als auch die zwingende Dachbegrünung von Pultdächern zwischen 6° und 12° Dachneigung positiv auf die Belange von Natur und Landschaft aus.

5 BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Ebenfalls vom Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Bad Krozingen, wurde zur damaligen Planung eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt.

Die Abschätzung kam zum Ergebnis, dass sich das Untersuchungsgebiet eingeschränkt für Eidechsen eignet. Bei einer ergänzenden örtlichen Begehung des Plangebietes Anfang September 2014 wurden jedoch keine weiteren Eidechsen gefunden. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Eidechsenfund im September 2013 um ein verirrt Individuum handelte. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen waren daher nicht notwendig.

Für andere Tierarten des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK) sowie der Roten Liste oder des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie weist das Untersuchungsgebiet keine Eignung als Habitat auf.

Aufgrund des kurzen Zeitraums seit der Erstellung des Gutachtens, da die Gebäude bereits abgebrochen sowie die Baugrube teilweise ausgehoben wurde, wird ebenfalls davon ausgegangen, dass die Erkenntnisse von 2014 weiterhin anzuwenden sind.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans wurde im März 2014 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner, Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt, die dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Schallimmissionen wurden ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Planzeichnung wurden für die betroffenen Gebäudefassaden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt.

Um mögliche schalltechnische Auswirkungen auf die Änderung der Gebietsausweisung im südlichen Bereich des Bebauungsplans in ein allgemeines Wohngebiet WA ausschließen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Fichtner, Water & Transportation, Freiburg, eine ergänzende Stellungnahme eingeholt. Insbesondere die Beibehaltung des Gebietstyps des Mischgebiets (MI) im Umfeld des Knotenpunkts Müllheimer Straße / Pommernstraße aufgrund der gewerblichen Lärmeinwirkungen wird empfohlen. Diese Empfehlung wird in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. An den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, den Empfehlungen zur Grundrissorientierung und zum Schutz von Außenwohnbereichen sind keine Änderungen erforderlich.

7 KLIMA UND ENERGIE

Gem. § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren 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 für die Bebauungsplanung 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. Durch die neue Nutzung der ehemaligen teilweise gewerblich genutzten Fläche ist generell von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Dies wird jedoch abgemildert durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie der Festsetzungen von **Dachbegrünungen** auf Pultdächern mit einer Dachneigung von 6° bis 12°. 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.

Die Ermöglichung von Geschossbauten mit einer flächensparenden und **kompakten Bauweise** entstand aus der Überlegung, die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv auszunutzen. Durch die Orientierung der Baukörper wird eine gute Besonnung von Süden und Westen ermöglicht.

Durch die teilweise **Begrünung von Tiefgaragen** sowie der Festsetzungen von **Dachbegrünungen** auf Pultdächern mit einer Dachneigung von 6° bis 12° wird das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort unterstützt, da das anfallende Niederschlagswasser wenigstens in geringem Umfang auf dem Grundstück belassen und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Ebenfalls kann so auch die Durchgrünung des Plangebiets verbessert werden. Die Pflanzung von Bäumen wirkt sich zudem positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen, durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbildung der Luft verbessern. Die Bäume bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Änderungsbereichs (zeichnerischer Teil)	ca.	4.256 m ²
<u>davon:</u>		
Mischgebiet	ca.	240 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	4 016 m ²

9 VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Entsorgung

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

Um die Kanalisation zu entlasten wird das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) daher gesammelt und gedrosselt der Kanalisation zugeführt.

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h für mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

11 KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

Neuenburg am Rhein, den 21. März 2016



Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser