

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Ortsmitte II“ wurde am 04.11.2002 durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein als Satzung beschlossen und am 15.08.2003 bekanntgemacht. Die Aufstellung erfolgte insbesondere, um die Ziele der vorgesehenen innerstädtischen Sanierung und Entwicklung zu realisieren und planungsrechtlich zu sichern.

Für die Grundstücke Flst.Nrn. 4350, 4353 und 4522 östlich der Ölstraße war ursprünglich die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums geplant, dessen Realisierung sich jedoch als schwierig gestaltete und daher nicht weiter verfolgt wurde. Darauf hin bot die Stadt das Areal einer Baugenossenschaft zur Überplanung an. Erste konzeptionelle Überlegungen zur Überbauung wurden in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 12.09.2011 dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde das Konzept weiterentwickelt und schließlich in der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.10.2011 durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein einstimmig beschlossen.

Vorgesehen ist nun, das Areal einer hochwertigen, verdichteten Wohnbebauung im Geschossbau zuzuführen. Zudem soll im Erdgeschoss eines Gebäudeteils an der Ölstraße evtl. ein Ladengeschäft bzw. eine Gewerbenutzung realisiert werden.

Da diese Planung von den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ in einigen Punkten abweicht, wird es erforderlich, diesen im Bereich der o.g. Grundstücke durch ein Deckblatt zu ändern.

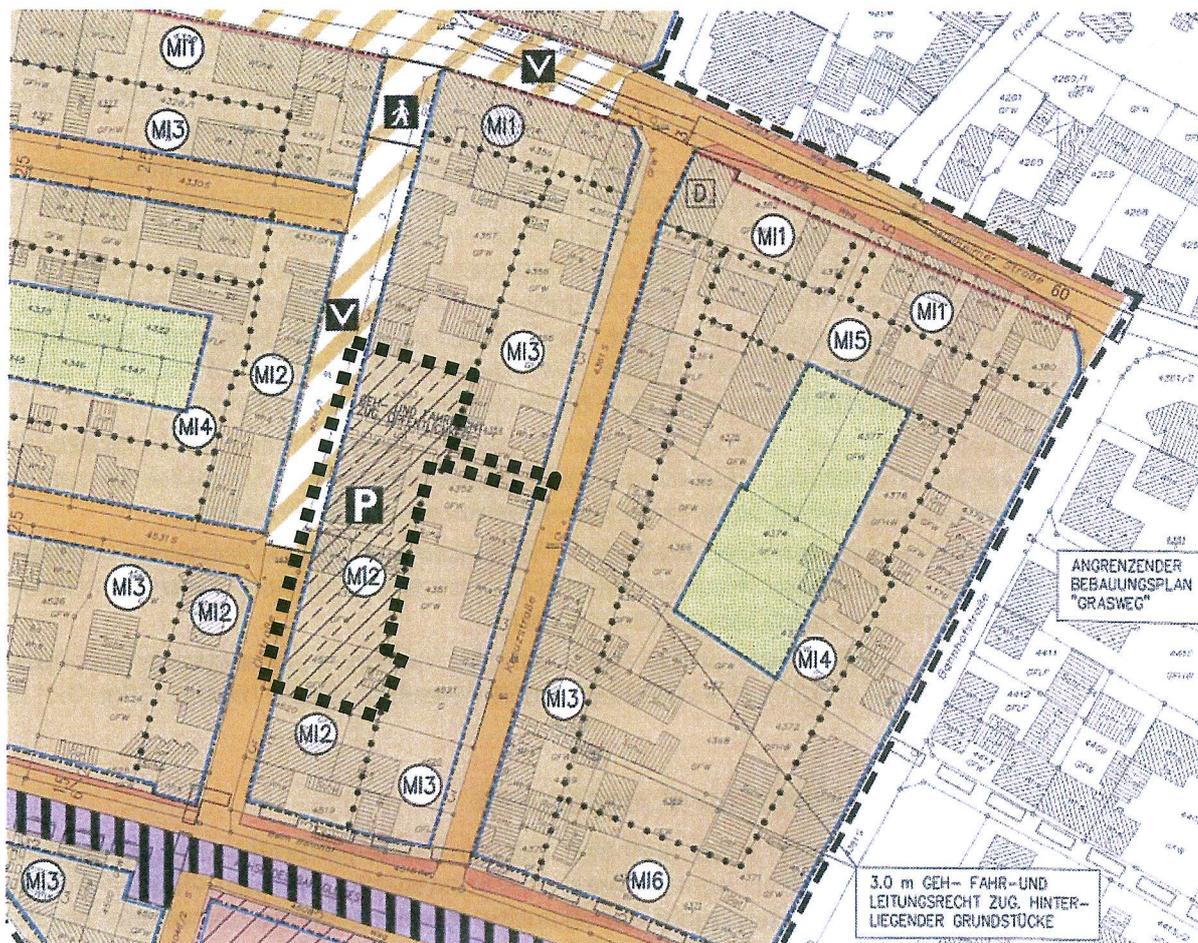
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 3.1 der Begründung).

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das zu überplanende Areal befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ und umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 4350, 4353 und 4522. Es wird begrenzt: Im Westen durch die Ölstraße sowie im Süden, Osten und Norden durch private Grundstücke bzw. der Kreuzstraße.

Das ehemals bebaute Areal liegt derzeit brach und wurde im nördlichen Teilbereich als Parkplatz genutzt. Weitere Nutzungen sind nicht vorhanden.

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Ortsmitte II“ mit dem Änderungsbereich (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 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung „Ortsmitte II“ dient der Nachverdichtung und liegt 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 ist, dass die zulässige Grundfläche im

Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Der zu ändernde Mischgebietenbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.257 m<sup>2</sup> und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubare Fläche von ca. 1.354 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

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

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zusätzlicher Wohnraum im Innenstadtbereich von Neuenburg am Rhein geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

### 3.2 Verfahrensablauf

- |   |  |
|---|--|
| 12.03.2012                                | Aufstellungsbeschluss der 1. Bebauungsplanänderung „Ortsmitte II“ durch den Gemeinderat.   |
| 12.03.2012                                | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.                                   |
| 02.04.2012 -<br>02.05.2012                | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.   |
| Anschr. vom<br>20.03.2012 –<br>02.05.2012 | Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.   |
| 21.05.2012                                | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Ortsmitte II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Mischbaufläche dargestellt. Da die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet weiterhin beibehalten wird, ist die vorliegende Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für das Areal liegt ein konkretes städtebauliches Konzept vor. Dieses sieht im Einzelnen eine doppelreihige, versetzte Zeilenstruktur mit abgewinkelten Endgebäuden vor, die in der Mitte durch einen Verbindungsgang verbunden werden. Die Gebäude erhalten jeweils ein Pultdach mit drei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoss im Dach untergebracht werden muss. Der Verbindungsgang und ein Teil des gewerblich genutzten Gebäudes werden mit einem Flachdach ausgeführt.

Die Dächer erhalten eine Dachneigung von jeweils 35°, wobei die Traufen zur Ölstraße bzw. benachbarten Grundstücksgrenzen orientiert sind.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudekomplexes mit Zufahrt von der Kreuzstraße nachgewiesen. Zusätzlich sind zwei oberirdische Stellplätze im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung an der Ölstraße geplant.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden werden begrünt bzw. hochwertig gestaltet und dienen gleichzeitig der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)



## 6 INHALTE DER PLANUNG

Folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit der vorgesehenen Planung geändert bzw. ergänzt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Traufhöhe bei Pultdächern

Da im bestehenden Bebauungsplan nur Satteldächer festgesetzt sind, wird es notwendig für Pultdächer eine untere Traufhöhe zu definieren. Diese wird bei drei Vollgeschossen (II+ID) auf 7,50 m festgesetzt und wird gemessen zwischen Oberkante Erschließungsstraße (Ölstraße) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

#### Überschreitung der Geschossflächenzahl

Das Konzept sieht eine verdichtete Bebauung vor, die an diesem Standort in der Innenstadt von Neuenburg am Rhein angemessen und auch befürwortet wird. In diesem Zusammenhang ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl für ein Mischgebiet von 1,2 auf 1,4 erforderlich. Diese Erhöhungen erscheint an diesem Standort angemessen und sinnvoll, da private Grünflächen im Änderungsbereich selber und die östlich angrenzenden, großzügigen Gartenbereiche der benachbarten Grundstücke als Ausgleich herangezogen werden können. Des Weiteren können Flachdächer grundsätzlich begrünt werden. Dadurch ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### Pflanzgebote

Im bestehenden Bebauungsplan ist festgesetzt, dass pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Da dies aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich ist, wurde die Festsetzung dahingehend geändert, dass pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichwertigen zu ersetzen ist. Durch diese Festsetzung wird den grünordnerischen Belangen ausreichend Rechnung getragen.

#### Bauweise

Das vorliegende Konzept sieht eine gegliederte Zeilenbebauung vor, wobei diese durch einen Verbindungsgang auf allen Geschossebenen miteinander verbunden wird. Da die Gesamtlänge über 50 m beträgt, wird für den Änderungsbereich eine abweichende Bauweise (b3) festgesetzt. Hierbei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Weitere Änderungen für das Mischgebiet MI 8 (Deckblattbereich) sind nicht erforderlich, so dass alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit behalten und nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens sind.

### Örtliche Bauvorschriften

#### Dächer

Gemäß dem vorliegenden hochbaulichen Konzept werden für den Änderungsbereich differenzierte Gestaltungsvorschriften erlassen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungsbestand einfügt.

Als Dachform wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Dabei muss die untere Traufe des Pultdaches an der jeweiligen Längsseite des Gebäudes für die hinterliegenden Gebäude zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen (Flst. Nrn. 4351, 4352, 4354/1, 4355, 4361, 4520, 4520/1, 4521) und für die entlang der Ölstraße (Flst. Nr. 4046/1)

liegenden Gebäude zu dieser Straße orientiert sein. Erläuternd wird auf das städtebauliche Konzept in Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

Diese Festsetzung wurde zum einen getroffen, um eine einheitliche Trauflinie insbesondere entlang der Ölstraße im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung zu erhalten und zum anderen zu massive Wandhöhen zu vermeiden, die sich störend auf den Straßenraum und die Nachbargrundstücke auswirken würden.

Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Diese Farben bzw. Materialien entsprechen den der umgebenden Bebauung und gewährleisten somit eine einheitliche Dachlandschaft.

Da in einem untergeordneten Umfang Flachdächer in Form eines Verbindungsganges und einer Dachterrasse geplant sind, sollen diese innerhalb des Änderungsbereichs grundsätzlich zulässig sein. Jedoch erfolgt eine Beschränkung dahingehend, dass Flachdächer nur auf 10% der Grundstücksfläche hergestellt werden dürfen. Der Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße (Ölstraße) muss dabei mindestens 8,0 m betragen. Des Weiteren muss die Gesamthöhe mindestens 2,0 m unterhalb des Pultfirstes liegen. Durch diese Regelungen wird erreicht, dass insbesondere zur Erschließungsstraße ein einheitliches Gesamtbild erhalten bleibt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° sinnvoll und daher nur ab dieser Neigung zulässig. Um zu massive Dachaufbauten auszuschließen, die dem bestehenden Stadtbild in diesem Bereich nicht entsprechen, müssen diese zu den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m und bei den beiden abgewinkelten Gebäuden einen Abstand von mindestens 1,5 m zur jeweiligen Gebäudeecke einhalten.

Weitere Änderungen für das Mischgebiet MI 8 (Deckblattbereich) sind nicht erforderlich, so dass alle anderen örtlichen Bauvorschriften weiterhin ihre Gültigkeit behalten und nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens sind.

## 7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

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 m<sup>2</sup> 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 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenstadtbereich von Neuenburg am Rhein. Das ehemals bebaute Areal liegt derzeit brach und wurde im nördlichen Teilbereich als Parkplatz genutzt. Im Bereich einer vorhandenen Abbruchgrube hat sich als Pioniervegetation zwischenzeitlich Sommerflieder angesiedelt.

### Schutzgut Boden/Wasser

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht gegenüber der bisher planungsrechtlichen Möglichkeit bzw. der ehemals bebauten Fläche keine zusätzliche Versiegelung. Damit ist kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden.

### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Gelände weist aufgrund der bestehenden Struktur als Brache mit Sommerflieder und aufkommendem Brombeergestrüpp sowie der Nutzung als Parkplatz nur eine geringe öko-

logische Bedeutung auf. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ebenfalls als gering zu werden.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering angesehen.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch die geplante Versiegelung ist insbesondere in den Sommermonaten gegeben. Diese Belastung wird sich jedoch gegenüber der ursprünglichen Bebauung bzw. Versiegelung auf dem Areal nicht wesentlich erhöhen. Durch geplante Durchgrünungsmaßnahmen und der möglichen Begrünung von Flachdächern kann die Belastung deutlich reduziert werden.

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 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 hat der Bereich aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich keine Auswirkungen.

#### **Schutzgut Mensch**

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die geplanten Nutzungen selber und der vorbeiführenden, untergeordneten Erschließungsstraße (Ölstraße) nicht zu erwarten. Im übrigen wird zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Neuenburg am Rhein geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

#### **Sach- und Kulturgüter**

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

### **8 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in einem bereits bebauten Innenbereich. Durch die nach Süden und Westen orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen, der Anlage von Grünbereichen und möglichen Begrünung von Flachdächern wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

### **9 TRAFOSTATION**

An der Ölstraße befindet sich eine Trafostation der Deutschen Telekom. Im Zuge der Neuordnung des Areals ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger geplant, diese zu verlegen.

10 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 21.05.12



  
Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser