INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Geltungsbereichs 3
1.3 Flächennutzungsplan 4
1.4 Vorhandener Bebauungsplan 5
1.5 Planungsverfahren 7
2 ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN 8
3 UMWELTBELANGE 11
4 BODENORDNUNG 11
5 KOSTEN 11
6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenburg am Rhein erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums. Damit einhergehend ist es eine der Hauptaufgaben der Stadt soziale Infrastruktur und damit auch Bildungseinrichtungen bereit zu stellen.

Die Schüler*innenanzahl ist in den vergangenen Jahren insgesamt gestiegen. Dies steht im Zusammenhang mit geburtenstarken Jahrgängen, Zuzügen nach Neuenburg am Rhein und in der Stadt aufgenommenen, geflüchteten Familien mit Kindern. Stark gestiegen ist auch die Schüler*innenanzahl, die die Ganztagesangebote bis 14.00 Uhr, 15.45 Uhr und 16.30 Uhr nutzen. Die Anzahl liegt im Schuljahr 2023/24 bei ca. 300 Kindern (von ca. 500 Grundschüler*innen). Die Räumlichkeiten für diese Kinder, dessen betreuende Kräfte sowie die Organisation des Ganztagbetriebs stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere fehlt es an Differenzierungsräumen, Bewegungsräumen, Ruheräumen, Projekträumen, Arbeitsräumen und Personalräumen. Bisher findet die Ganztagsbetreuung zu einem großen Teil in den Klassenzimmern und verteilt auf mehrere Gebäude statt.

Ab dem Schuljahr 2026 gilt der Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung an der Grundschule. Dieser gilt zunächst für Klasse 1 und steigt mit jedem Schuljahr um eine Klassenstufe an, sodass ab 2029 der Rechtsanspruch für alle Grundschüler*innen gilt.

Der Betreuungsumfang beträgt fünf Tage pro Woche mit jeweils acht Zeitstunden. Das Recht auf das Betreuungsangebot besteht für das ganze Jahr mit max. vier Wochen Schließzeiten. Neben dem Raumbedarf aufgrund der Ganztagesbetreuung hat die Rheinschule (Grundschule) zudem einen, vom RP Freiburg festgestellten Raumbedarf im Bereich der Unterrichtsräume von ca. 500 m² für die Schulbauförderung.

Da das Grundstück mit der Flst.Nr. 4215 ausreichend Fläche für Erweiterungen bietet sieht die Stadt Neuenburg am Rhein es als dringend erforderlich an, die Rheinschule am Schulzentrum Neuenburg am Rhein zeitnah im Bestand zu erweitern.

Im südlichen Bereich der Rheinschule ist ein Erweiterungsbau (Anbau) für eine Ganztagsnutzung geplant. Des Weiteren ist für die Schüler*innen der Ganztagsgrundschule die Erweiterung der bestehenden Mensa notwendig. Die geplante Mensaerweiterung bindet auf der Nordseite an die bestehende Mensa am Realschulgebäude an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“ aus dem Jahre 1984 gibt für die Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Hallenbad“ eine sehr geringe Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor. Da die projektierten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Sinne einer flächensparenden und sinnvollen Nachverdichtung ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung erfordern, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ notwendig.

Im Einzelnen werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

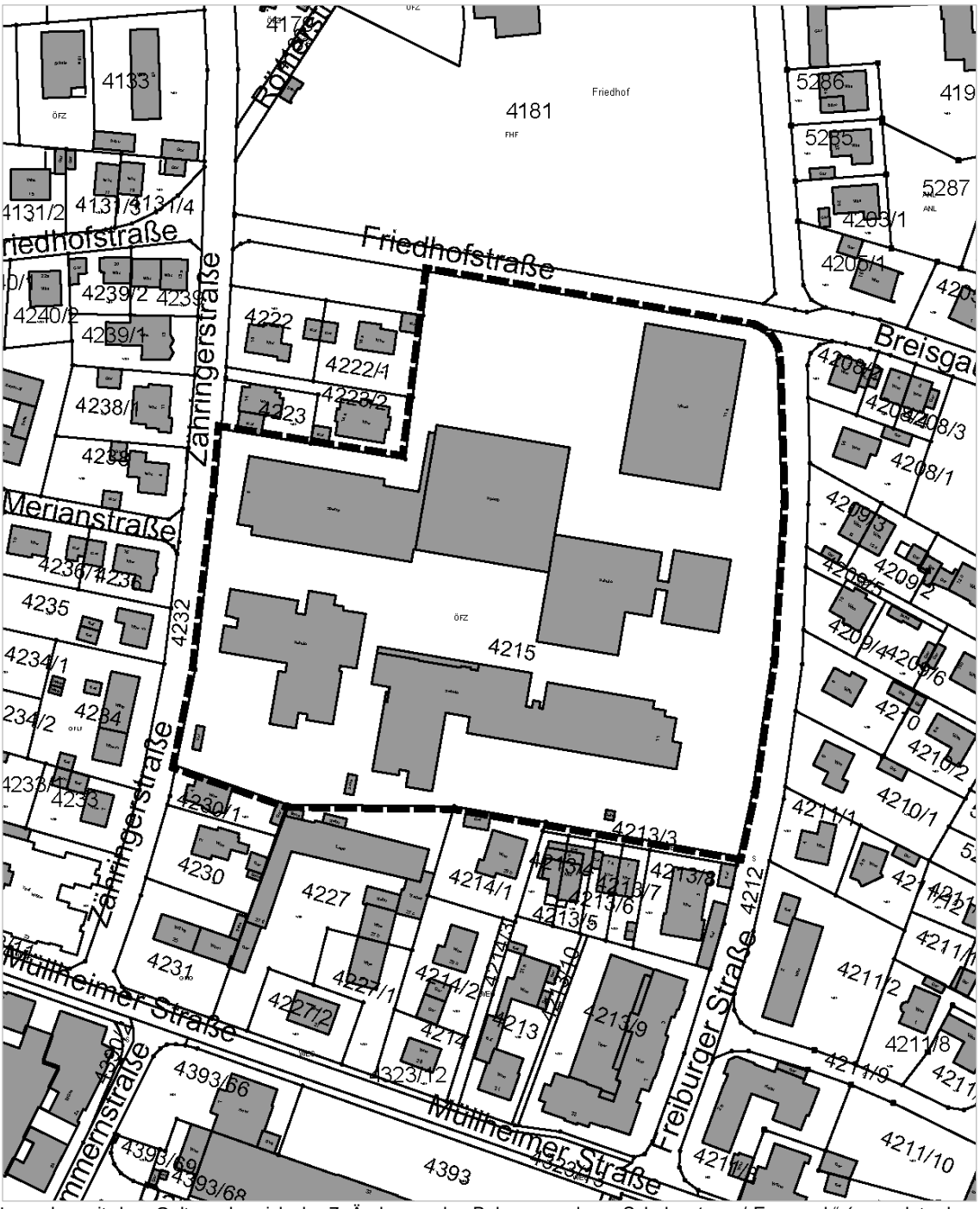
- Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung)
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der schulischen Einrichtungen
- Sicherung einer zeitgemäßen und flächensparenden Bebauung
- Berücksichtigung der Belange von Natur- und Artenschutz

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 1.5 dieser Begründung).

1.2 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der östlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein. Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst einen Großteil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4215 und liegt zwischen der Zähringerstraße im Westen und der Freiburger Straße im Osten. Nördlich verläuft die angrenzende Friedhofstraße. Südlich und westlich grenzen mehrere Wohnbebauungen unmittelbar an den Planbereich. Auf dem bebauten Grundstück mit einer Größe von ca. 2,75 ha befinden sich u.a. die Mathias von Neuenburg Realschule, die Zähringerschule Grund- und Werkrealschule sowie das Neuenburger Hallenbad und diverse Anlagen für sportliche Zwecke. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan mit dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“.

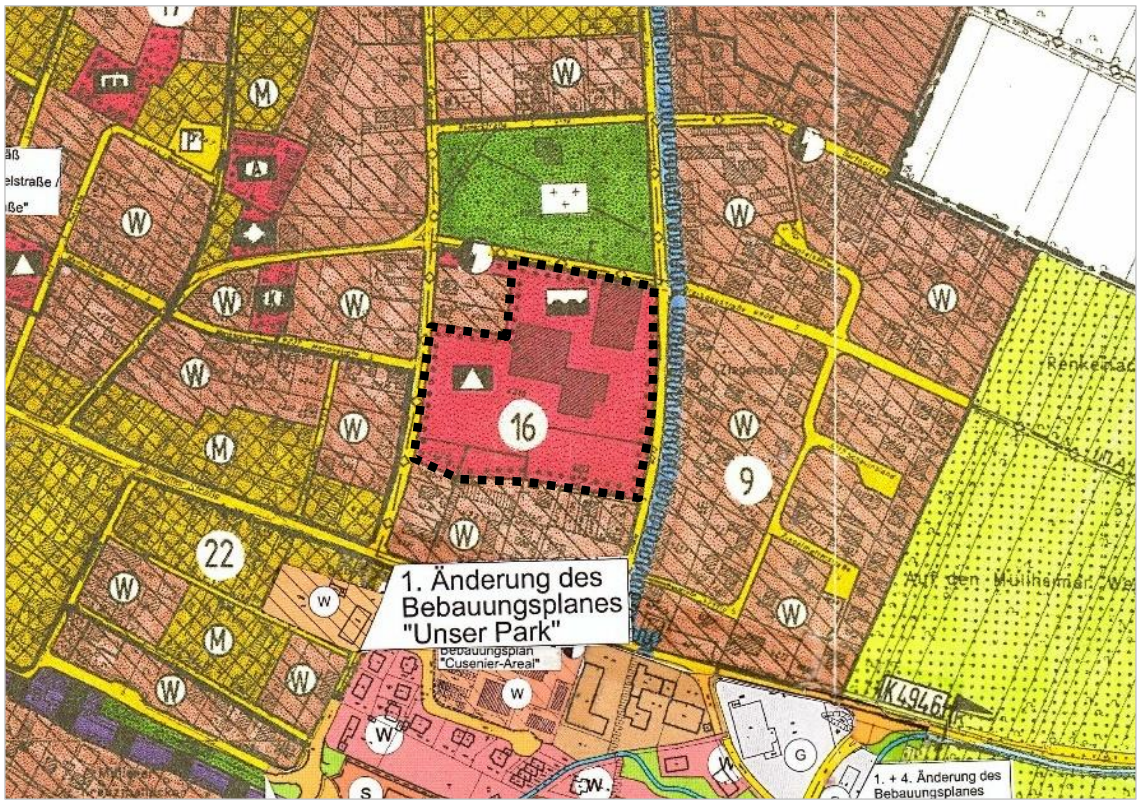
Luftbild mit rot umrandetem Geltungsbereich (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand: April 2024; genordet, ohne Maßstab)



Lageplan mit dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung 1999) in der Fassung der 14. Änderung stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Fläche für Gemeinbedarf dar. Da durch die Änderung die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird, kann auch die 7. Bebauungsplanänderung aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung von 1999) mit schwarz umrandetem Geltungsbereich

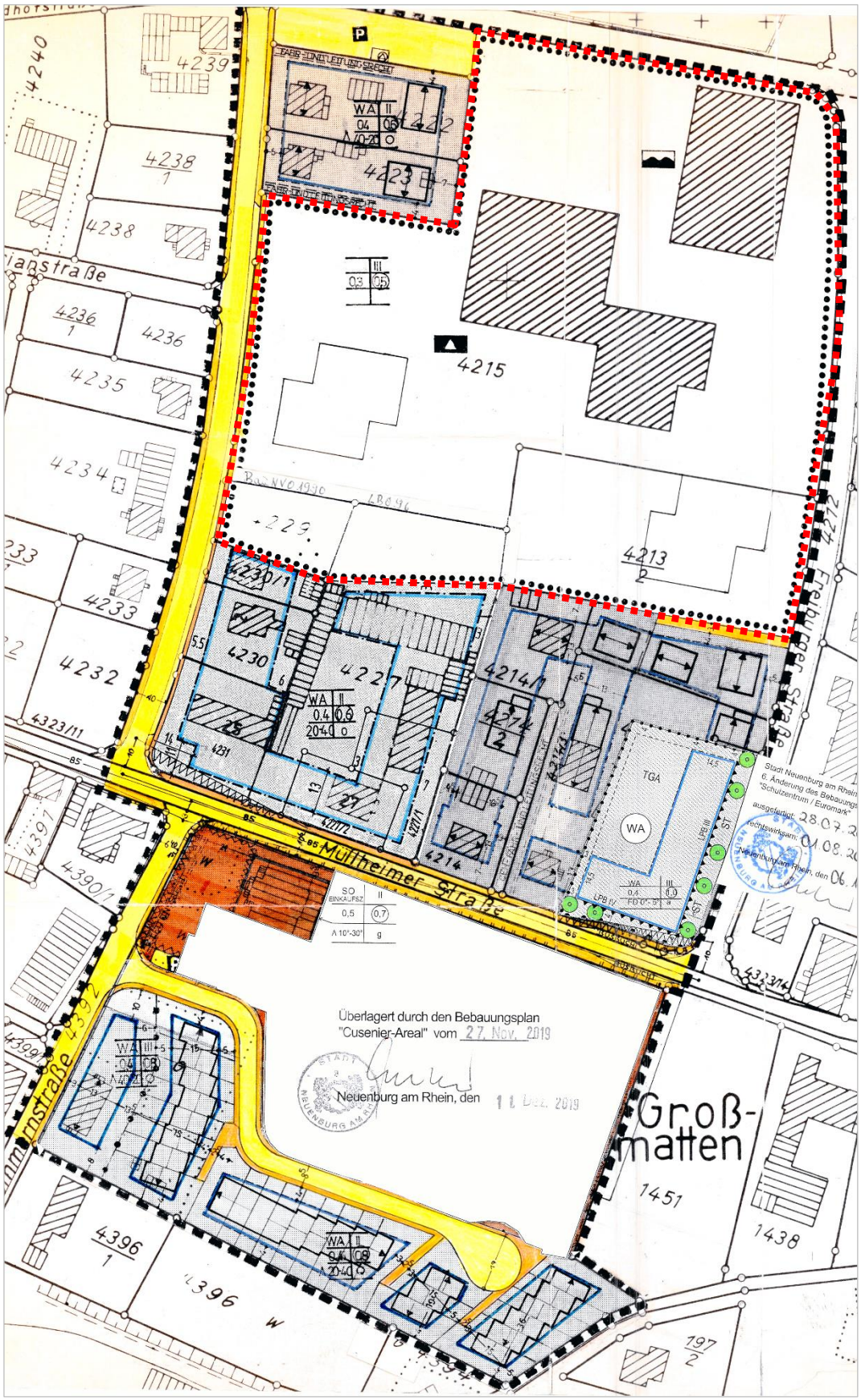
1.4 Vorhandener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“ der Stadt Neuenburg am Rhein wurde am 23.03.1984 rechtswirksam. Seither wurden sechs Änderungsverfahren eingeleitet, wobei das Verfahren zur 5. Änderung nicht abgeschlossen wurde.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung (im aktuellen Kataster das Grundstück mit der Flst.Nr. 4215) wurde eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Hallenbad festgesetzt. Gemäß der Nutzungsschablone der Gemeinbedarfsfläche gilt im ursprünglichen Bebauungsplan eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5 und es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Mit der nun vorliegenden 7. Änderung sollen die GRZ von 0,3 und die GFZ 0,5 für die Gemeinbedarfsfläche deutlich erhöht werden. Dazu wird lediglich die Nutzungsschablone im Bereich der Gemeinbedarfsfläche durch Aufbringung des Deckblatts geändert.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ in der Fassung der 6. Änderung sowie auch die örtlichen Bauvorschriften bleiben erhalten.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“ in der Fassung der 6. Änderung mit rot umrandetem Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dies 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.

Der Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung „Schulzentrum / Euromark“ 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 (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die neu hinzukommende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan betrug die GRZ für die Gemeinbedarfsfläche noch 0,3, was bezogen auf eine Grundstücksfläche von 27.536 m² 8.261 m² versiegelte Fläche ermöglichte. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der vorliegenden 7. Änderung bzw. der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,8 auf 22.029 m² erweitert. Wenn bestehende Bebauungspläne ergänzt werden, müssen nur die neu festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans berechnet werden. Die Differenz beträgt 13.768 m² und liegt damit deutlich unterhalb des im Baugesetzbuch 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. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 S.1 BImSchG zu beachten 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. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich eingeschränkten Bereich und steht 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.

Des Weiteren galt im Ursprungsbebauungsplan die BauNVO 1977, wohingegen heute die BauNVO 1990 gilt. Insbesondere galt bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO von 1977, dass auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In der jetzt geltenden BauNVO von 1990 gilt bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO allerdings, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie die baulichen Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Dementsprechend relativiert sich die Erweiterung der GRZ von damals 0,3 auf nun 0,8 in einem gewissen Maß.

Verfahrensablauf

06.05.2024	Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
06.05.2024	Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
27.05.2024 bis 05.07.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 23.05.2024 mit Frist bis 05.07.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
09.09.2024	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN

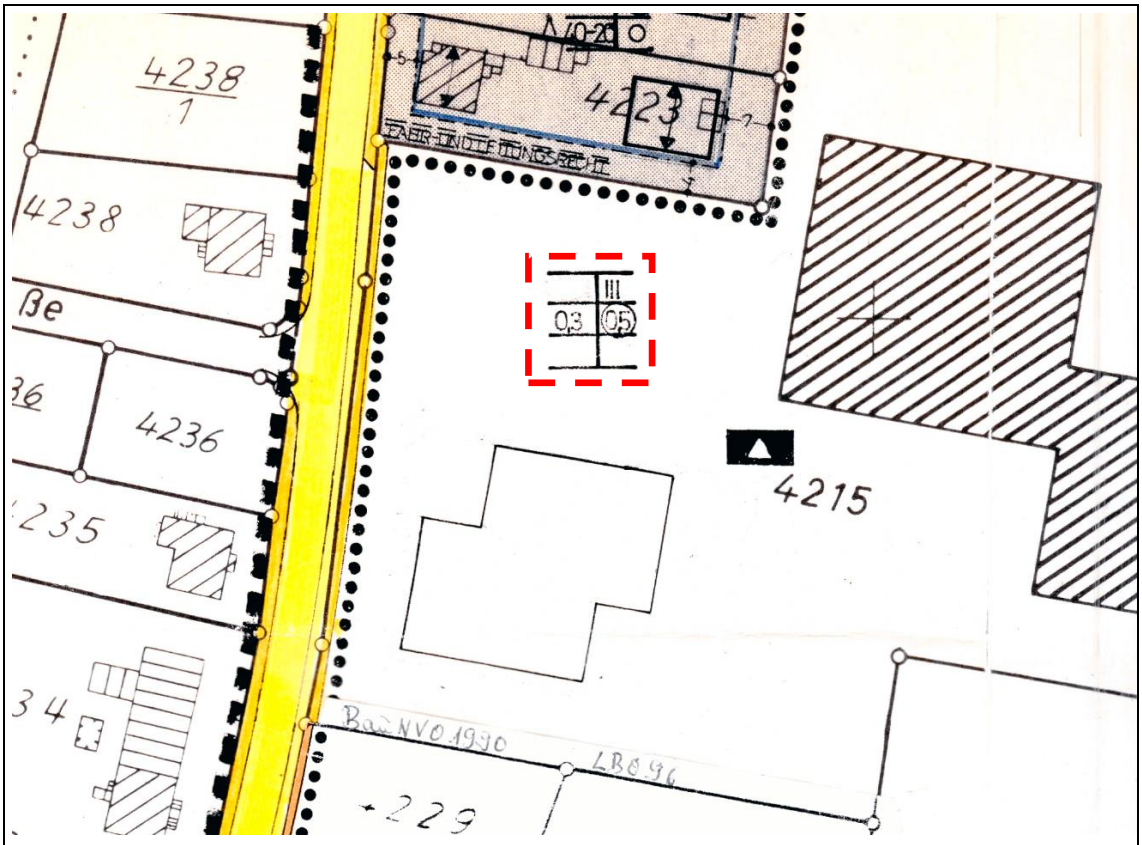
Die Schuleinrichtungen im Schulzentrum der Stadt Neuenburg am Rhein auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 4215 benötigen dringend Erweiterungen, die innerhalb des bestehenden Geländes stattfinden sollen. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“ mit Rechtskraft vom 23.03.1984 setzt für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Diese, aus heutiger Sicht sehr gering erscheinenden Nutzungskennziffern, stehen einer weiteren und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheinenden Nachverdichtung des Schulgeländes entgegen.

Daher wird nun in der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ durch zeichnerische Deckblattänderung der Nutzungsschablone der Gemeinbedarfsfläche die maximal zulässigen GRZ von 0,3 auf 0,8 sowie die maximal zulässige GFZ von 0,5 auf 1,6 erhöht. Die städtebauliche Ordnung wird durch diese Erhöhung nicht gestört. Mittels Befreiungen wurde in der Vergangenheit ohnehin die GRZ bereits überschritten.

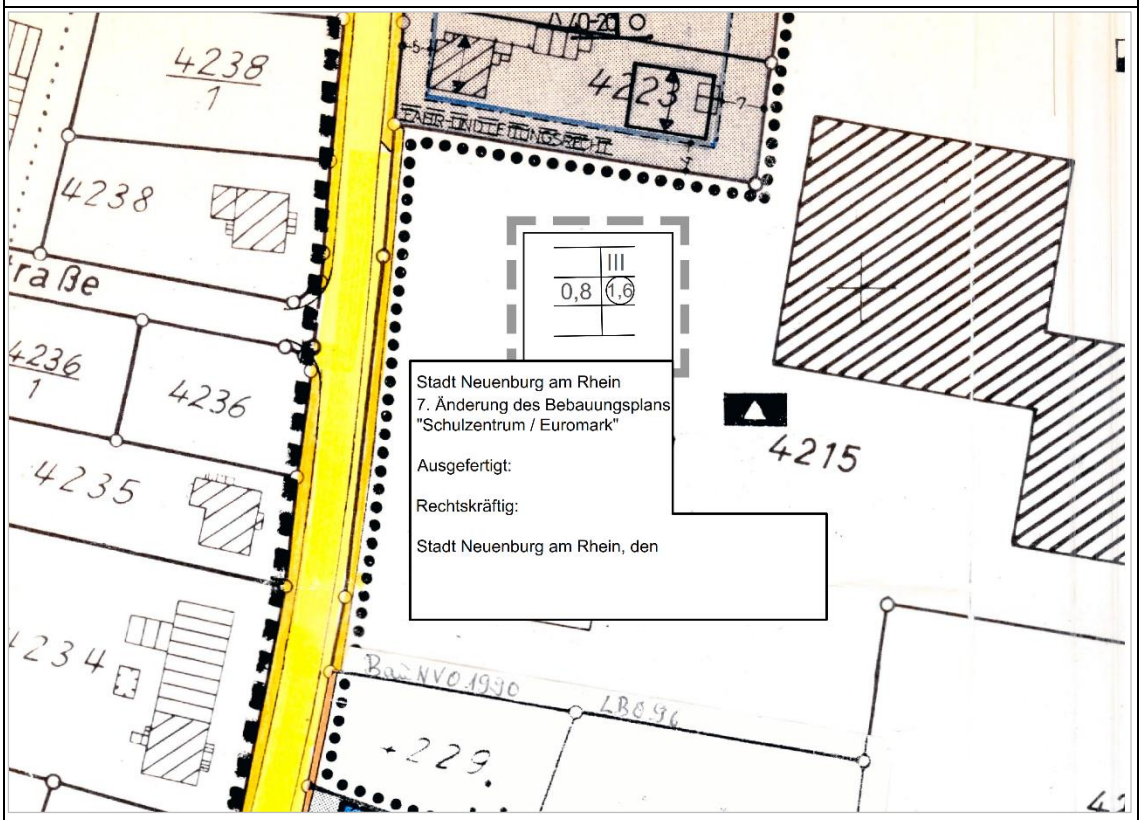
Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, wie beispielsweise die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, werden unverändert übernommen.

Durch Aufbringen des Deckblatts ändert sich zeichnerisch zwar nur die Nutzungsschablone, insgesamt wird jedoch die gesamte Gemeinbedarfsfläche bzgl. der GRZ und GFZ geändert. Der Geltungsbereich, der eben die gesamte Gemeinbedarfsfläche umfasst, wird daher ergänzend in Form eines Lageplans der 7. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ beigefügt.

Ferner werden die Hinweise (textlicher Teil) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ der Stadt Neuenburg am Rhein vom 23.03.1984 (Datum der Rechtswirksamkeit), in der Fassung der 6. Änderung vom 01.08.2014 (Datum der Rechtswirksamkeit), ergänzt.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“ in der Fassung der 6. Änderung mit rot umrandetem Deckblattbereich (genordet, ohne Maßstab)



Ausschnitt Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“ in der Fassung der 7. Änderung (Stand: Satzung; genordet, ohne Maßstab)

3 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13a (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.

Diese wurden entsprechend im Umweltbeitrag von Seiten des Landschaftsplanungsbüros Wermuth aus Eschbach erarbeitet. Die 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.

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 wurden vollständig in den Hinweiskatalog der Bebauungsplanänderung integriert.

4 BODENORDNUNG

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

5 KOSTEN

Die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Daher sind für die öffentliche Hand zunächst nur die Planungskosten zu tragen.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Der Geltungsbereich auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 4215 umfasst eine Fläche von ca. 27.540 m².

Neuenburg am Rhein, den 09. SEP. 2024

STADT NEUENBURG AM RHEIN

Jens Fondy-Langela
Der Bürgermeister

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der geänderten zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 11. SEP. 2024

Jens Fondy-Langela
Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 19. Sep. 2024

Stadt Neuenburg am Rhein, den 25. NOV. 2024

Jens Fondy-Langela
Der Bürgermeister