

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich der Änderung.....	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Planungsverfahren	3
1.5	Verfahrensablauf.....	4
2	KONZEPTION DER ÄNDERUNG	4
3	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT UND DES KLIMASCHUTZES	7
4	BODENORDNUNG.....	9
5	KOSTEN.....	9
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Sägeweg“ der Stadt Neuenburg am Rhein ist seit dem 03.07.1998 rechtswirksam. Das Baugebiet ist vollständig bebaut und besteht im Wesentlichen aus Wohngebieten. Der Bebauungsplan wurde bereits zwei mal geändert, wobei der Bereich der 2. Änderung zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan „Vogelwäldle“ (in Kraft seit dem 22.11.2013) überlagert wird. Aus aktuellem Anlass soll der Bebauungsplan nun ein drittes Mal geändert werden.

Im nordwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans wurden im Markbeinweg in fünf Reihen insgesamt 28 Reihenhäuser gebaut. Die Gebäude stehen auf schmalen Grundstücken mit Grundstücksbreiten von teilweise ca. 5,90 m. In den letzten Jahren wurden an einigen Häusern im Nachhinein größere Balkone angebracht, die sich zumindest teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen befinden und damit nicht zulässig sind. Da auch weitere Grundstückseigentümer den Wunsch nach Anbau von Balkonen geäußert haben, soll der Bebauungsplan die Erweiterung der Gebäude für alle Eigentümer ermöglichen. Grundsätzlich erkennt die Stadt Neuenburg am Rhein den Wunsch nach qualitativer Steigerung des Wohnwerts an, so dass die bestehenden und geplanten Balkone legalisiert werden und damit Rückbauverfügungen vermieden werden können. Langfristig sollen mit Änderung des Bebauungsplans einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale Rechnung getragen werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Innenentwicklung zur Bereitstellung von zusätzlichen Wohnflächen
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich der Änderung

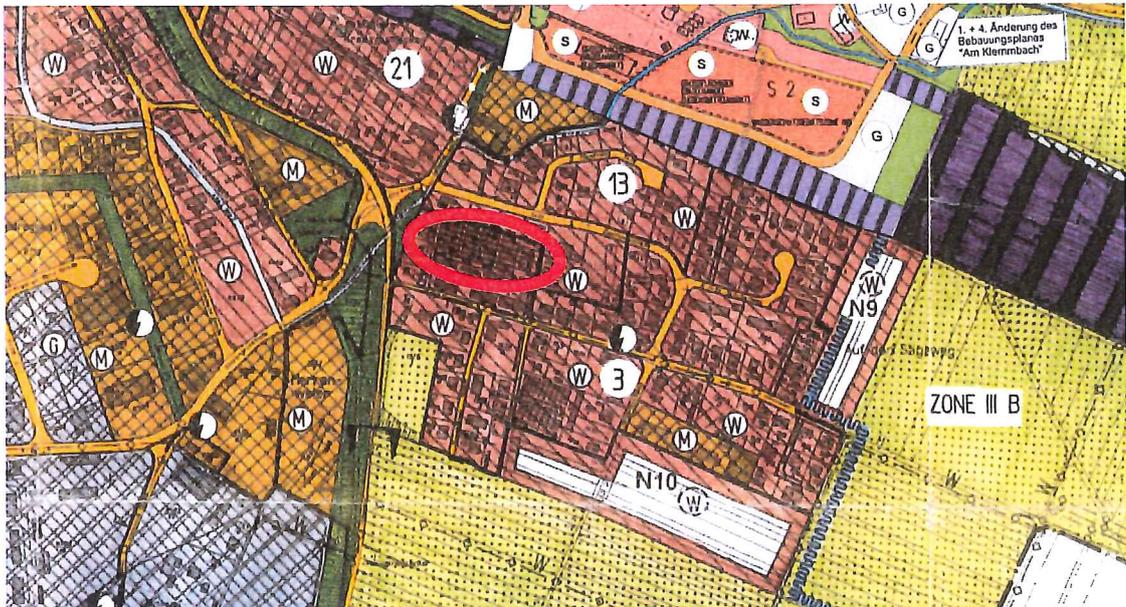


Luftbild mit Lage des Änderungsbereichs (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplans „Sägeweg“ nördlich des Markbeinwegs und umfasst alle dort liegenden Reihenhäuser. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Bei der Bebauungsplanänderung soll die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht geändert werden, sie ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung)

1.4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan 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.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für die Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Entwicklung einer Fläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Der Bereich liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Der Änderungsbereich ist in alle Richtungen von bestehender Bebauung umgeben. Bei dem Standort handelt es sich somit um eine innerörtliche Fläche, deren bauliche Möglichkeiten für die bestehenden Gebäude erweitert werden, so dass die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan 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 Änderungsbereichs liegt dabei weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet die zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets – hauptsächlich Wohnnutzungen –, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiete/FFH-Gebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB werden im Rahmen eines Umweltbeitrags und der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung in der Abwägung berücksichtigt.

1.5 Verfahrensablauf

- | | |
|----------------------------|---|
| 25.09.2017 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sägeweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. |
| 23.07.2018 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 27.08.2018 –
02.10.2018 | Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| 03.12.2018 | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 10 (1) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sägeweg“ als Satzung. |

2 KONZEPTION DER ÄNDERUNG

Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, dessen Grundstücke vollständig bebaut sind. Die Bebauung besteht aus insgesamt 28 Reihenhäusern in 5 Zeilen. Die 2-geschossigen Gebäude werden über den Markbeinweg erschlossen. An der bestehenden Erschließung soll nichts geändert wer-

den, dies betrifft sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung, Löschwasser).

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch eine Änderung der Planzeichnung. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 29.09.1997 gelten somit unverändert weiter.

In der Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Baufenster vergrößert, um Anbauten an die bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht im textlichen Teil Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen incl. deren Überdachungen. Untergeordnete Bauteile dürfen gem. LBO Baden-Württemberg jedoch nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und nicht länger als 5,0 m sein. Außerdem ist auch von untergeordneten Bauteilen ein Mindestabstand von 2 m zur Nachbargrenze einzuhalten (VGH-Urteil 24.07.1998). Die geplanten Balkone halten diese Vorgaben nicht ein, so dass die geplanten Vorhaben auch nicht im Rahmen einer Befreiung genehmigt werden konnten. Um zu ermöglichen, dass die geplanten Balkone größer als untergeordnete Bauteile werden können, so dass eine zweckmäßige Nutzung möglich ist, sollen daher die überbaubaren Flächen vergrößert werden.

Zusätzlich zur Vergrößerung der Baufenster von 14 m (Bestand) auf neu 18 m Gebäudetiefe wird die Nutzungsschablone des Allgemeinen Wohngebiets WA7 an die bestehende Grundstücksnutzung angepasst. Geändert werden daher ebenfalls die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Bauweise als geschlossene Bauweise.

Mit der Erstellung der Reihenhäuser wurde eine verdichtete Bauweise gewählt, die grundsätzlich dem Prinzip des Flächensparens entspricht. Die Grundstücke werden intensiv genutzt, gleichzeitig kann mit vergleichsweise geringem Flächenverbrauch eine große Anzahl an Wohneinheiten untergebracht werden.

Mit der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl von GRZ 0,6 und GFZ 1,2 sowie der geschlossenen Bauweise soll der Bebauungsplan an die bestehende Situation der Bebauung angepasst werden, gleichzeitig soll damit grundsätzlich einer bereits im BauGB geforderten Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten. Die Überschreitung erscheint jedoch gerechtfertigt. Grund für die Überschreitung sind vordringlich städtebauliche Gründe. Hier ist insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden aufzuführen, in dem eine flächensparende Bauweise besonders gefördert wird. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, vielmehr dient die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der Vermeidung von weiteren Außenentwicklungen und damit dem Bodenschutz durch die Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Außenbereich. Zugleich wird dadurch eine angemessene Verdichtung erreicht. Durch diese Erhöhung werden gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die städtebauliche Ordnung gewahrt. Das Plangebiet liegt verkehrstechnisch sehr günstig (ca. 300 m Luftlinie vom Bahnhof entfernt) und damit in fußläufiger Erreichbarkeit, so dass dies zur Reduzierung des Individualverkehrs führen kann. Durch ausgleichende Maßnahmen im bestehenden Bebauungsplan wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, die Begrünung von Flachdächern von Garagen und Carports sowie Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke werden die getroffenen Überschreitungen minimiert und relativiert.

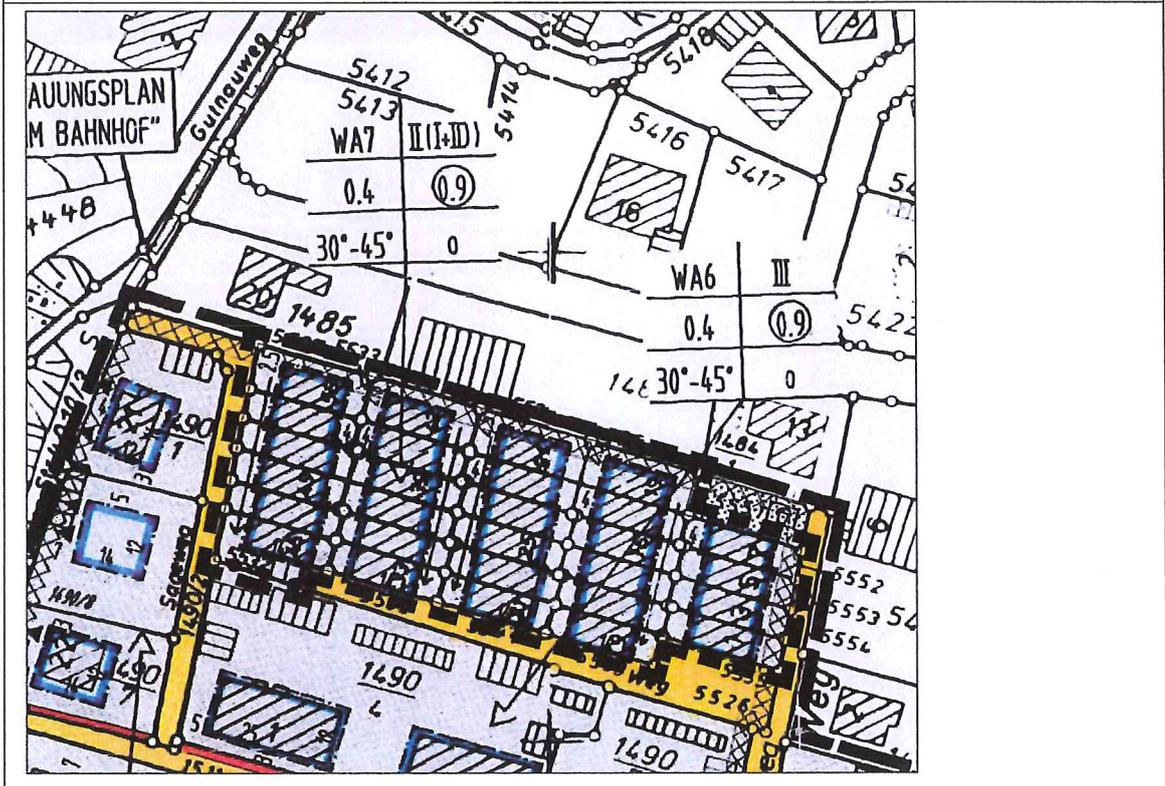
Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise soll ebenfalls das Prinzip des Flächensparens bzw. der Anpassung an die bestehende Situation Rechnung getragen werden. „In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenz-

BEGRÜNDUNG

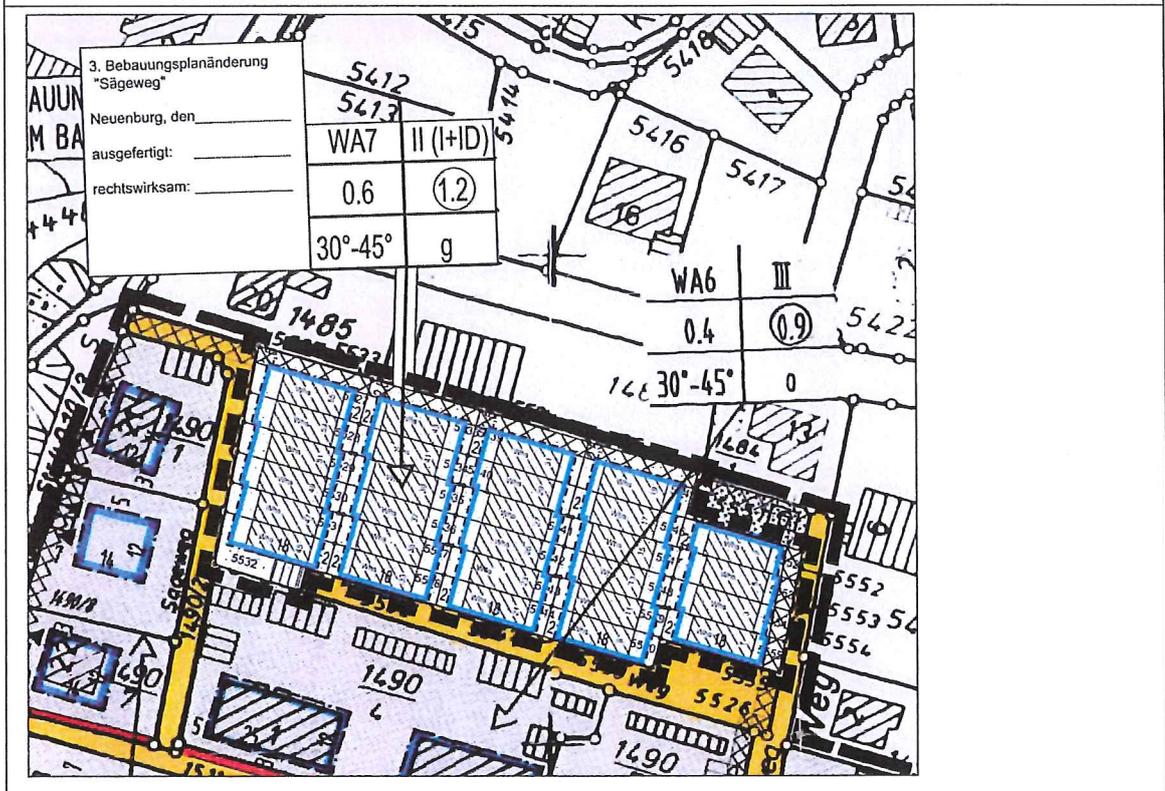
abstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Die geschlossene Bauweise ermöglicht daher in bestimmten Fällen, wie z.B. dem Bau von Reihenhäusern, von Abstandsflächen abzusehen und Gebäude bzw. Gebäudeteile direkt aneinander zu bauen. Unabhängig davon können Abstandsflächen aufgrund von brandschutztechnischen Vorgaben dennoch anfallen.

Änderung zeichnerischer Teil

Ausschnitt aus BPL „Sägeweg“ 1998 (Alt)



3. Änderung „Sägeweg“ Deckblatt 2018 (neu)



3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT UND DES KLIMASCHUTZES

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine bereits intensiv durch Wohnbebauung genutzte Fläche. Mit der Änderung wird eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche ermöglicht, um eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer Nachverdichtung zu erreichen. Bei den Bestandshausgärten im Änderungsbereich liegt keine besondere ökologische Wertigkeit vor; die sehr kleinen Gärten bestehen aus Rasenflächen sowie kleineren Ziergehölzen oder Heckenstrukturen. Größere Freiflächen mit einer Bedeutung für Fauna und Flora sind nicht vorhanden. Die Nachverdichtung im Bestand ist allgemein ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt sowohl den Flächenverbrauch an den Ortsrändern als auch Eingriffe in hochwertige ökologische Strukturen 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.

Schutzgebiete

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind nicht vorhanden. Zu den Natura 2000 Gebieten des Rheinwalds (FFH

Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ und Vogelschutzgebiet Nr. 8211401 Rheinniederung Haltingen - Neuenburg mit Vorbergzone) sind es ca. 1,4 km. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die überbaubare Fläche wird durch die Vergrößerung der Baufenster leicht vergrößert. Durch die größere überbaubare Fläche entsteht ein Teilverlust der Bodenfunktion durch Verdichtung und zusätzlicher Versiegelung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie auf außerhalb des Plangebiets liegende Flächen sind nicht erkennbar. Grundsätzlich soll mit den getroffenen Festsetzungen den Zielen des Flächensparens entsprochen werden. Die Vergrößerung von Wohnflächen soll dazu beitragen, der in Neuenburg am Rhein weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum wenigstens in geringem Umfang nachzukommen, so dass dem Wohnbedarf der Bevölkerung von Neuenburg am Rhein grundsätzlich entsprochen werden kann.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzung (Wohngebäude, Garage, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Gartenfläche) weist der Änderungsbereich keine bzw. nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren 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 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 mit der Erarbeitung von Bauleitplänen 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. Die Einbindung in die innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur.

Durch die neue Bebauung ist generell nur von einer geringen zusätzlichen Versiegelung auszugehen, da eine Bebauung bereits vorhanden ist. 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.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden nicht befürchtet.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets WSG-Neuenburg TB Grißheim II (WSG-Nr. 315132).

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Flächenversiegelung und bereits bestehender Abgrabungen sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage in der Innenstadt nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die bestehenden und geplanten Nutzungen selber nicht zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter

Durch die bestehenden Nutzung und die Vorprägung des Änderungsbereichs sind Funde von Sach- und Kulturgütern nicht zu erwarten.

4 BODENORDNUNG

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine bodenordnerischen Maßnahmen zur Folge.

5 KOSTEN

An der weiteren bestehenden Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung werden keine Veränderungen vorgenommen, es entstehen daher keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Der Änderungsbereich (Allgemeines Wohngebiet WA7) hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Neuenburg am Rhein, den 03.12.2018



Joachim Schuster,
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser