

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 15

INHALT

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN.....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS.....	2
3	VERFAHREN	4
4	ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	5
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
6	RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	7
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
7.1	Deckblattbereich.....	8
7.2	Art der baulichen Nutzung	9
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
7.5	Anzahl der Wohneinheiten.....	10
7.6	Erschließung	11
7.7	Ökologische Maßnahmen.....	11
7.8	Lärmschutzmaßnahmen	12
7.9	Umgang mit Niederschlagswasser	12
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8.1	Anpassung der Dachfarben	12
8.2	Anpassung der Regelungen für Einfriedigungen.....	13
9	UMWELT- UND ARTENSCHUTZ.....	13
9.1	Umweltbelange der Bauleitplanung	13
9.2	Artenschutz	13
10	KAMPFMITTEL.....	14
11	BODENORDNUNG.....	14
12	KOSTEN.....	14
13	FLÄCHENBILANZ.....	15

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 15

1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ im Stadtteil Grißheim wurde am 22.05.2006 als Satzung beschlossen und in der Folgezeit als neues Baugebiet des Stadtteils Grißheim erschlossen. Im Rahmen der Vermarktung wurde festgestellt, dass die Nachfrage insbesondere nach kleineren Einfamilienhausgrundstücken sehr groß ist, während für gewerblich genutzte Grundstücke kaum Bedarf besteht. Daher wurde bereits im Rahmen einer 1. Bebauungsplanänderung (mit Rechtskraft am 02.07.2010) ein mit einer Doppelhausbebauung festgesetzter Teilbereich in eine Einzelhausbebauung geändert.

Vor diesem Hintergrund soll der südliche Teilbereich des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt und noch nicht bebaut ist, nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt und eine Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bauform geschaffen werden.

Des Weiteren hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Laufe der Jahre gewisse Standards für die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Dachfarben und Einfriedungen erarbeitet, die aus Anlass der vorliegenden Änderung nun auch in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ 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 eines Mischgebiets (MI) und einer öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für dringend benötigten Wohnraum unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Änderung der örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Dachfarben und Einfriedungen i.S. einer gesamtörtlichen Regelung für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“
- Sicherung einer zeitgemäßen, flächensparenden und gestalterisch qualitätsvollen Bebauung
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur
- Berücksichtigung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ befindet sich im Süden des Stadtteils Grißheim unmittelbar an der Hangkante auf dem Hochgestade. Das Plangebiet schließt im Norden direkt an den bebauten Ortsteil an. Im Osten wird er durch die Rheinstraße, im Süden durch die neue Umgehungsstraße (L 134) und im Westen durch den steil abfallenden Hang der „Riese“ begrenzt.

Der ca. 0,57 ha große Deckblattbereich der vorliegenden Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 71, 5672 (tw.), 5673 (tw.), 5989, 5990, 5991 (tw.), 5991/3 (tw.), 5994 (tw.), 5995 und 6002. Dieser Deckblattbereich befindet sich im südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“. Er wird begrenzt durch bereits bebaute Wohngrundstücke im Norden und Osten sowie durch Grünflächen im Süden und Westen.



Die genaue Lage des Deckblattbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

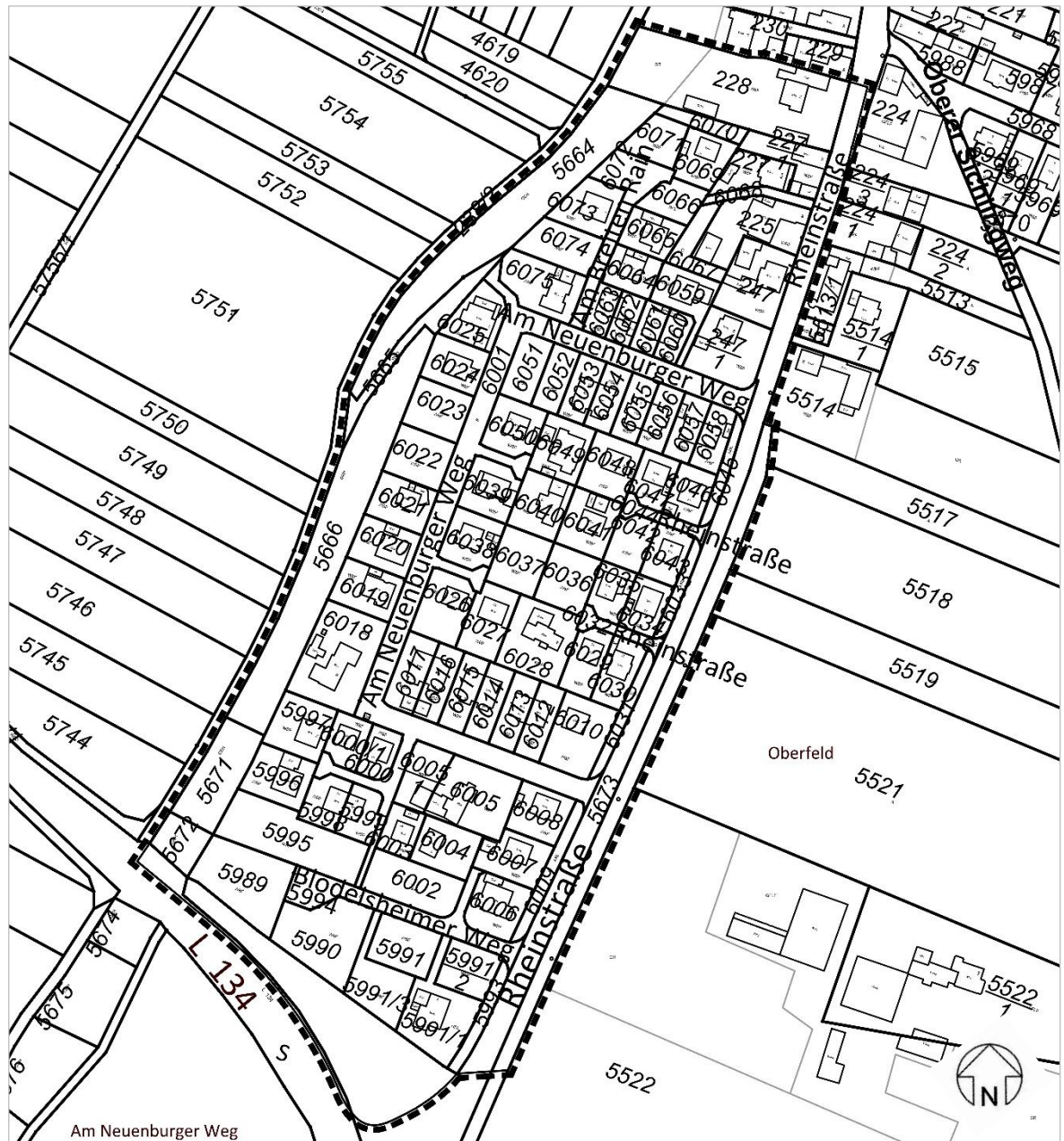


21-12-06 Begründung (21-09-29).docx

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 15

Der Änderungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“.



Kataster mit Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschriften (Stand: 06.12.2021; genordet, ohne Maßstab)

3

VERFAHREN

Im vorliegenden Fall wird das sogenannte beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet (siehe dazu Kapitel 4).

Auf die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 15

öffentlicher Belange und auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

Nach der 1. Offenlage wurde u.a. die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und damit einhergehend die Nutzungsschablone und der Geltungsbereich im zeichnerischen Teil geändert. Ebenso wurde nach der 1. Offenlage der externe Ausgleich erweitert. Daher wurde eine 2. Offenlage durchgeführt.

Verfahrensschritte:

12.04.2021

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

03.05.2021 -
09.06.2021

Durchführung der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom
28.04.2021 mit Frist
bis zum 09.06.2021

Durchführung der 1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

29.07.2021

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.

23.08.2021 -
28.09.2021

Durchführung der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom
18.08.2021 mit Frist
bis zum 28.09.2021

Durchführung der 2. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

_____._____._____

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ 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.

Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass sich der Änderungsbereich vollständig zur Innenentwicklung des Gemeindegebiets eignet. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 15

umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.11.2015, Az. 4 CN 9/14 – juris). Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt. Nach dem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 (Az. 4 CN 5.18) kommt es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) Satz 1 BauGB maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient im Wesentlichen der Nutzungsänderung von einem Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) innerhalb eines bereits bestehenden Bebauungsplangebiets. Im Norden und Osten des Änderungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich Wohnbebauung. Im Süden verläuft unmittelbar angrenzend der Lärmschutzwall der L 134, welcher als künstliche Grenze zwischen Innen- und Außenbereich angesehen wird. Die angrenzende Fläche Westen ist zwar unbebaut, die hier befindliche Riese (steil abfallender Hand in Richtung Westen) stellt jedoch eine natürliche Grenze zwischen Innen- und Außenbereich dar. Daher wird die vorliegende Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² 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.

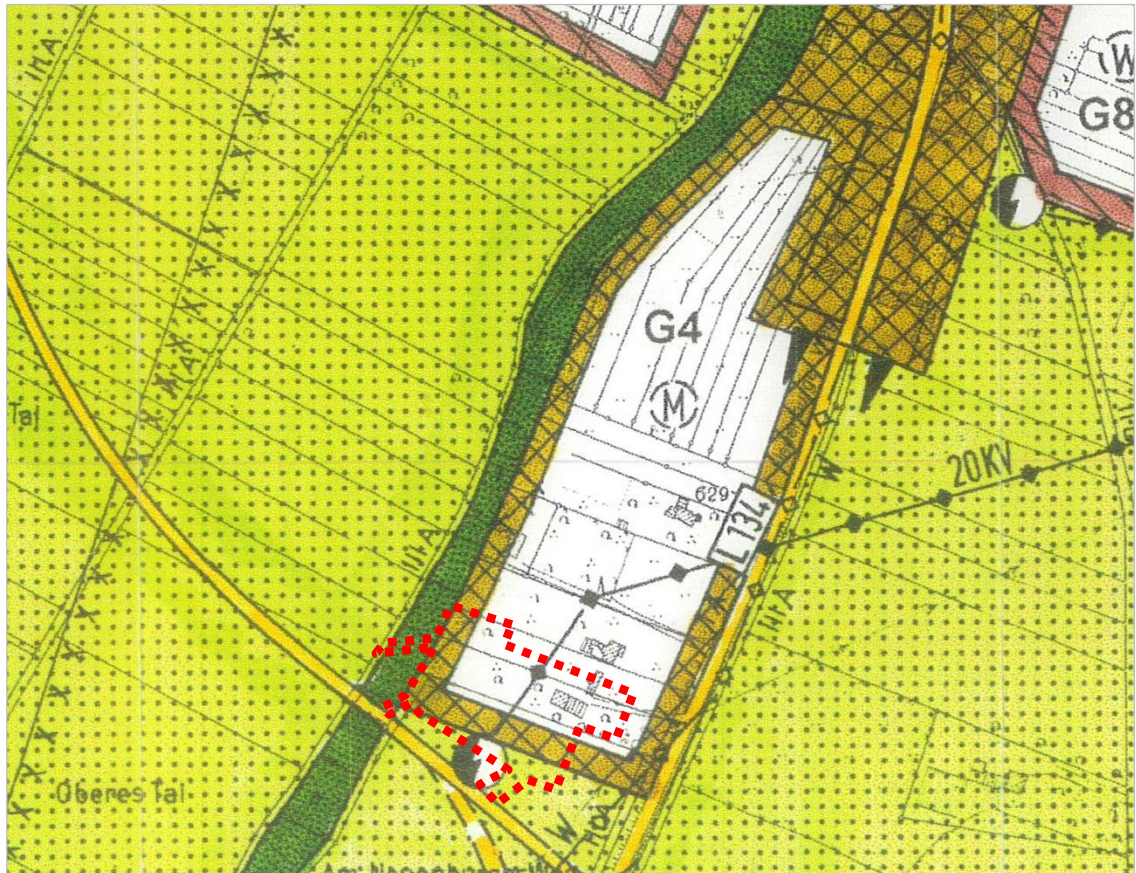
5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuenburg am Rhein ist mit Datum vom 13.08.1999 wirksam geworden.

Der FNP stellt für den Deckblattbereich geplante Mischbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dar. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, die Baugebietsausweisung muss der Flächendarstellung entsprechen.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 15



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

Die vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des FNP abweichen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Dies beinhaltet auch die Voraussetzung, dass von den Grundzügen der Planung des FNP, bezogen auf das jeweils gesamte Gemeindegebiet, nicht abgewichen werden darf. Der FNP ist dann nach Rechtskraft der Bebauungspläne im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles FNP-Änderungsverfahren sieht der Gesetzgeber hierfür nicht vor.

Die Voraussetzungen für eine Berichtigung liegen vor. Der FNP wird im Änderungsbereich durch eine Berichtigung in Wohnbaufläche umgewandelt.

6 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des am 02.06.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten am 02.07.2010) überlagert. Die Abgrenzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind auf dem zeichnerischen Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung dargestellt.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 15

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ durch ein Deckblatt geändert. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Neuenburger Weg“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.9.4 ersatzlos gestrichen und für den Deckblattbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.11 ergänzt. Ebenso werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.7 für den Deckblattbereich neu gefasst. Alle nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert weiter.

7.1 Deckblattbereich

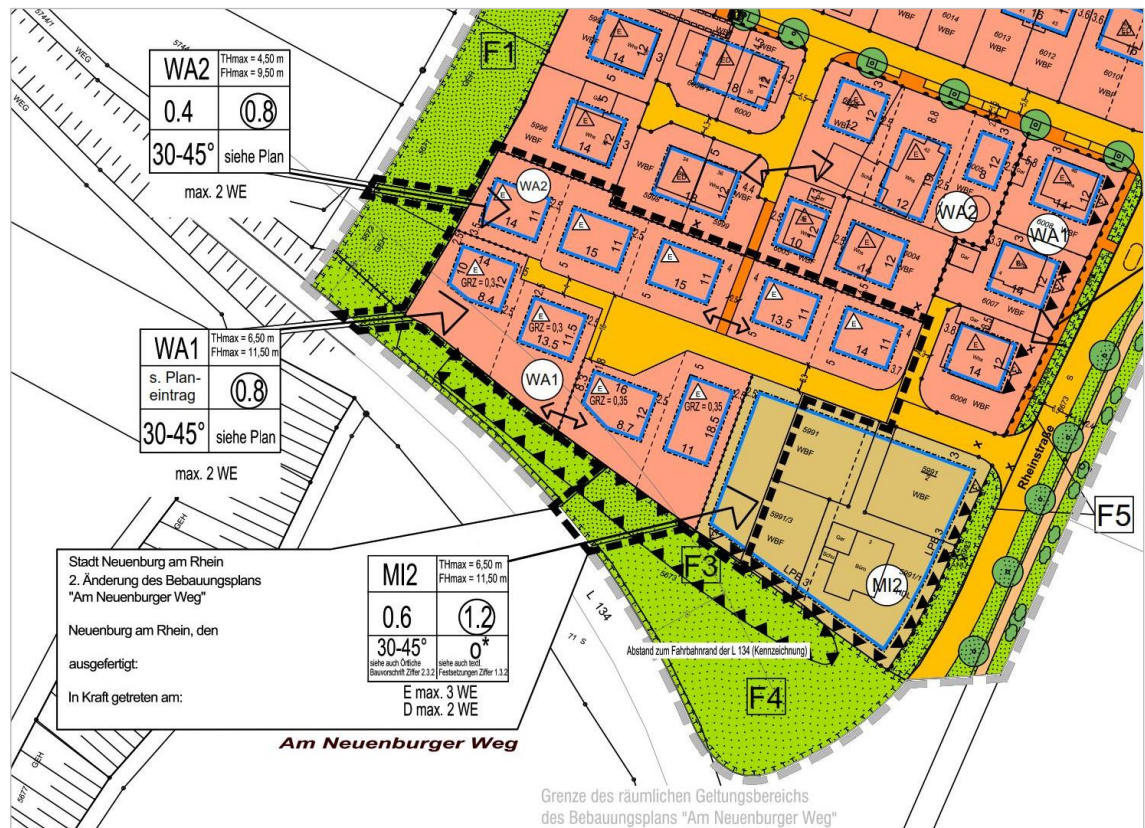
Um die zeichnerischen Änderungen im Deckblattbereich besser nachvollziehen zu können, werden nachfolgend die entsprechenden Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ in der geltenden Fassung der 1. Änderung sowie das Deckblatt der vorliegenden 2. Änderung mit Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans abgebildet.



Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ in der Fassung der 1. Änderung mit Darstellung des Deckblattbereich (rote Strichlinie) (Stand: Rechtskraft seit am 02.07.2010; genordnet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 15



Deckblatt der vorliegenden 2. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Neuenburger Weg“ mit Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand: Satzung 06.12.2021; genordet, ohne Maßstab)

7.2

Art der baulichen Nutzung

Der Deckblattbereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) im Süden und als öffentliche Grünfläche im Norden festgesetzt. Mit der vorliegenden 2. Änderung werden diese Flächen umgewandelt in ein Allgemeines Wohngebiet (WA2) im Norden und in ein Allgemeines Wohngebiet (WA1) im Süden. Hiermit wird das Ziel der Bebauungsplanänderung, auch im Süden des Bebauungsplans Raum für Einfamilienhäuser zu schaffen, bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Ein Teil des Mischgebiets (MI2) wird in den Deckblattbereich mit aufgenommen, weil zum einen das Baufenster des Mischgebiets aufgrund der neuen Grundstücksaufteilungen neu abgegrenzt werden muss und zum anderen, weil der Pfeil der Nutzungsschablone des Mischgebiets (MI2) versetzt werden muss. Die Nutzungsschablone zum Mischgebiet (MI2) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird allerdings inhaltlich vollumfänglich übernommen.

7.3

Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA2) schließt im Norden unmittelbar an das Allgemeine Wohngebiet (WA2) des rechtskräftigen Bebauungsplans an. Die Nutzungsschablone auf dem Deckblatt zum Allgemeinen Wohngebiet (WA2) setzt ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, eine maximale Firsthöhe von 9,50 m und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Damit wird das Ziel verfolgt, dass die angrenzenden Bereiche der allgemeinen Wohngebiete in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gleichbehandelt werden.

Innerhalb des Deckblattbereichs, schließt südlich an das Allgemeine Wohngebiet (WA2) das Allgemeine Wohngebiet (WA1) an. Entsprechend der neuen Nutzungsschablone

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 15

zum Allgemeinen Wohngebiet (WA1) auf dem Deckblatt, sind eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig. Dies entspricht den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets (WA1) im rechtskräftigen Bebauungsplan und ferner auch den Festsetzungen des Mischgebiets (MI2). Ziel ist es, am südlichen Siedlungsrand bzw. in direkter Nachbarschaft zum z.T. bereits bebauten Mischgebiet eine höhere bauliche Dichte zu erreichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird aufgrund der unterschiedlichen Grundstückstiefen bzw. Grundstücksgrößen jedem Baufenster eine spezifische GRZ zugeordnet. So ist in den beiden südwestlichen Baugrundstücken eine GRZ von 0,3 und in den beiden südöstlichen Baugrundstücken eine GRZ von 0,35 zulässig.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde entsprechend der Nutzungsschablone des Mischgebiets (MI2) die offene Bauweise festgesetzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nun, gemäß dem Ziel Einfamilienhäuser bauplanungsrechtlich zuzulassen, eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung wird das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans in Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete auf den Deckblattbereich übertragen. Daher werden auch vergleichbar dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) im Deckblattbereich festgesetzt. Mit dieser Fortführung des städtebaulichen Konzepts wird einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden und andererseits den zukünftigen Grundstückseigentümern ausreichend Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt. Die Grenzabstände zum öffentlichen Straßenraum sichern gute Raumverhältnisse auch bei einer Straßenbreite von 6,30 m. Um im Bereich der Fortsetzung der Wendeanlage in Richtung Westen eine hofartig angeordnete Bebauung zu erzielen, sind hier geringere Grenzabstände zum Straßenraum zulässig.

Südlich des Plangebiets verläuft die L 134. Die Anbauverbotszone von 20 m ausgehend der äußeren Fahrbahnkante (siehe Kennzeichnung im Deckblatt) wird im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Baugrenzen der südlichen Baufenster unmittelbar entlang dieser Anbauverbotszone angrenzen. Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb des Baufensters zulässig. Daher wird ergänzend der Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass Hochbauten jeder Art nur durch eine Ausnahme zugelassen werden können.

7.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden unter Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie im zeichnerischen Teil maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaus zugelassen.

Bei der Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungsanzahl ist allerdings das einzelne Wohngebäude zu Grunde zu legen, und zwar unabhängig von der festgesetzten Bauweise (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen, o.ä.). § 9 (1) Nr. 6 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage dafür, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Relation zur geltenden Bauweise festzusetzen. Sind in einem Haus bspw. mehrere (jeweils selbstständige) Wohngebäude im Sinne des § 9 (1) Nr. 6 BauGB untergebracht, bemisst sich die zulässige Anzahl an Wohneinheiten für jedes dieser Wohngebäude separat. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen handelt es sich im Sinne der o.g. Festsetzung um mehrere Wohngebäude, d.h. die Festsetzungen beziehen sich auf die Doppelhaushälfte und auf das einzelne (Reihen)-Haus einer Hausgruppe (vgl. (Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 132. EL Februar 2019, § 9 BauGB Rn. 69, beck-

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 15

online). Daher regte das Baurechtsamt im Rahmen der Offenlage dazu an, bei der Festsetzung der zulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Bezugnahme auf die geltende Bauweise zu verzichten.

Dies wurde nach der 1. Offenlage berücksichtigt, indem die Ziffer 1.7 des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Deckblattbereich neu gefasst wird. Da bereits zur Offenlage im Deckblattbereich nur Einzelhäuser zulässig waren, wurde textlich auf den Planeintrag verwiesen und in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil für die geänderten Allgemeinen Wohngebieten eingetragen, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Die Reduzierung von 3 auf 2 Wohneinheiten je Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 im Deckblattbereich nach der 1. Offenlage erfolgte aufgrund der Berücksichtigung der Belange der in diesem Bereich bereits ansässigen Bewohner i.V.m. dem Ziel den dörflichen bzw. ländlichen Charakter Grißheims zu entsprechen. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im größtenteils bereits bebauten Mischgebiet im Deckblattbereich wird aus den bereits dargelegten Gründen (Gleichbehandlung innerhalb des Mischgebiets) nicht geändert.

Zeichnerisch wurden nach der 1. Offenlage die nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV abgegrenzt, sodass die modifizierte zulässige Zahl der Wohneinheiten auch nur für den Deckblattbereich gelten. Die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke sind nicht von dieser Änderung betroffen.

7.6 Erschließung

Der an die Rheinstraße anschließende „Blodelsheimer Weg“ mit einer Breite von 6,30 m bleibt in seinem Bestand erhalten. Gleiches gilt für die Wendeanlage mit einer Breite von 16,0 m, welche für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert ist, und den bereits bestehenden Gehweg mit einer Breite von 2,50 m.

Um auch die westlichen Wohngrundstücke erschließen zu können, wird in Verlängerung der Wendeanlage ein 4,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Straße) in Richtung Westen festgesetzt.

7.7 Ökologische Maßnahmen

Die öffentlichen Grünflächen F2 des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die vorliegende Änderung vollständig überplant. Daher wird textlich definiert, dass die Ziffer 1.9.4 ersatzlos gestrichen wird. Diese Grünfläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Puffer zwischen dem damals festgesetzten Mischgebiet und den Wohngebieten genutzt. Da der südwestliche Teil des Mischgebiets nun in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, ist dieser Puffer nicht mehr erforderlich. Aufgrund der Funktion der Grünflächen F2 als interner Ausgleich im rechtskräftigen Bebauungsplan, müssen diese Flächen extern ausgeglichen werden (siehe dazu Belange des Umweltschutzes vom Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach). Ferner sieht die Stadt Neuenburg am Rhein aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der städtebaulichen Eignung des Standorts und der vorhandenen Erschließung die Überplanung der Grünflächen F2, auch im Sinne des sparsamen Umgangs von Grund und Boden (Innen- vor Außenentwicklung) als gerechtfertigt an. Der dörfliche Charakter und das Landschaftsbild von Grißheim werden durch die Umnutzung der Grünflächen, auch wegen der unmittelbar angrenzenden grünen „Riese“ und dem mittelbar angrenzenden Gemeinde- und Staatswald, der fußläufig zu erreichen ist, nicht erheblich beeinträchtigt.

Die öffentlichen Grünflächen westlich und südlich der Baugrundstücke bleiben vollumfänglich erhalten. Dessen ökologische Maßnahmen sowie auch der Lärmschutzwall bleiben ebenfalls unberührt. Diese Bereiche wurden lediglich in den Geltungsbereich der

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 15

vorliegenden Änderung mit aufgenommen, um die Pfeile der Nutzungsschablonen zu versetzen.

Die artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. in den Belangen des Umweltschutzes vom Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach formuliert wurden, werden als Hinweis ergänzend in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

7.8 Lärmschutzmaßnahmen

Der Deckblattbereich befindet sich nördlich in direkter Nähe der L 134, weshalb für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) ein Lärmschutzwall zwischen den Baugrundstücken und der L 134 errichtet wurde. Da mit der vorliegenden Änderung dieses Mischgebiets (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) umgewandelt wird, gelten höhere immissionsschutzrechtliche Anforderungen.

Vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wurde daher erneut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in welcher die Schalleinwirkungen auf das neue Allgemeine Wohngebiet im Deckblattbereich ermittelt und bewertet wurden.

Im Ergebnis werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume der neu geplanten Allgemeinen Wohngebiete empfohlen. Die empfohlenen Maßnahmen (Grundrissorientierung, schallgedämmte Außenbauteile, Belüftung von Schlafräumen) werden als Festsetzung in den Bebauungsplan ergänzend unter Ziffer 1.11 der Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgenommen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Mischgebiets (Lärmpegelbereiche) und im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden (Lärmschutzwall) werden durch die vorliegende Planung hingegen nicht geändert.

7.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Nach Aussagen des Ingenieurbüros Bölk und Gantner GmbH aus Neuenburg am Rhein kann das anfallende Niederschlagswasser der neuen Wohngrundstücke, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplans geregelt, dezentral auf den jeweiligen privaten Grundstücken in Mulden versickert werden.

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 „Am Neuenburger Weg“ eingearbeitet werden und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gültigkeit haben sollen.

8.1 Anpassung der Dachfarben

Für die Dachfarben war in den bisherigen örtlichen Bauvorschriften nur Dachmaterialien in roter bis brauner Tönung zulässig. Da sich aber schon unter den Bestandsgebäuden Dächer mit grauer bis schwarzer Farbe finden, soll die örtliche Bauvorschrift nun angepasst werden, so dass, wie in anderen Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Neuenburg am Rhein Dächer in den Farben rot bis braun oder grau bis anthrazit herzustellen sind. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da Dächer auf den flächig Solaranlagen installiert sind ohnehin schwarz in Erscheinung treten.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 15

8.2 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.

Die Bestandssituation wurde vor Ort untersucht. Der überwiegende Teil der Grundstücksbesitzer hat sich bisher an die geltenden Regelungen in Bezug auf die Einfriedigungen gehalten. Einige Überhöhungen betreffen feste Einfriedigungen, einige lediglich pflanzliche bzw. lebendige Einfriedigungen, welche soweit vor Ort ersichtlich problemlos zurückgeschnitten werden können. Insgesamt kann nach der vor-Ort-Begehung aber davon ausgegangen werden, dass die Stadt Neuenburg am Rhein ihr Ziel einen Standard bezüglich der Einfriedigungen zu entwickeln und umzusetzen, erreichen kann.

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.

Parallel zur Bebauungsplanänderung wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Wer-muth 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.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog der Bebauungsplanänderung integriert.

9.2 Artenschutz

Neben den Umweltbelangen wurde von Juliane Prinz IFÖ aus Bad Krozingen Landschaftsplanungsbüro zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die im Ergebnis des Gutachtens formulierten artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen wurden, ebenso wie die Umweltbelange in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Im Einzelnen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB verwiesen, welche der Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt wurden.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 15

10 KAMPFMITTEL

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahre 2006 wurde für das gesamte Plangebiet eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt. Die Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes befand sich ein Barackenlager (offenbar Kaserne), das im Winter/Frühjahr 1944-1945 vollständig zerstört wurde. Sprengbombeneinschläge wurden allerdings keine gefunden. Im nördlichen Bereich befanden sich größere Bunkieranlagen, südlich des Untersuchungsgebietes finden sich kleine Sprengtrichter, die von kleinen Bomben oder größeren Granaten herrühren dürften. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält diese Gebiete sowie die Geländekante im Westen für kampfmittelbelastet.

Dies wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Für den Deckblattbereich im Süden des Plangebiets des rechtskräftigen Bebauungsplans werden im Gutachten "Dokumentation der Erkundung und Sanierung der unterirdischen Hohlräume" keine darüber hinaus gehenden Aussagen getroffen. Die potenzielle Gefahr auf Kampfmittel im Untergrund des Plangebiets bleibt jedoch grundsätzlich bestehen. Daher wird empfohlen vor Eingriff in den Bauuntergrund weitere Untersuchungen durchführen zu lassen.

11 BODENORDNUNG

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

12 KOSTEN

Die bereits vorhandene, interne Erschließung des Plangebiets muss im Bereich westlich der Wendeanlage erweitert werden. Nach Aussagen des Ingenieurbüros Bölk und Gantner aus Neuenburg fallen für sämtliche Tiefbauarbeiten ca. 170.000 € an (Stand 31.08.2020).

Des Weiteren sind entsprechend des Umweltbeitrags vom Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen können aus dem Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein abgebucht werden und sind teilweise bereits umgesetzt.

Darüber hinaus fallen Kosten für die Planung und für die Erstellung von Fachgutachten an.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

13	FLÄCHENBILANZ	
	Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 4.130 m ²
	Mischgebiet (Nettobauland)	ca. 490 m ²
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 700 m ²
	Gehweg	ca. 50 m ²
	Öffentliche Grünfläche	ca. 340 m ²
	Geltungsbereich des Deckblatts / Summe	ca. 5.700 m²

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser