

Inhalt

1	Planungsanlass und -Ziel	2
2	Lage des Plangebiets	2
3	Flächennutzungsplan	3
4	Verfahren	3
4.1	Beschleunigtes Verfahren	3
4.2	Verfahrensablauf	4
5	Inhalte der Planung	5
5.1	Änderung der Planzeichnung	5
5.2	Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	6
5.3	Änderung der örtlichen Bauvorschriften.....	7
6	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	8
7	Ver- und Entsorgung	8
8	Bodenordnung	9
9	Kosten	9
10	Städtebauliche Kennziffern	9

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan für das „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ wurde am 06. April vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein als Satzung beschlossen und wurde am 23.04.2020 rechtswirksam. Ziel war damals die Ausweisung eines Urbanen Gebiets, um ein angemessene Nachverdichtung der Innenstadt zu ermöglichen. Auf dem Grundstück 4307 wurde die damals vorhandenen Garagen und Stellplätze gesichert. Inzwischen ist auch dieser Bauherr mit einem Wunsch zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes an die Stadt herangetreten. Die Stadt hat das Vorhaben geprüft und sieht darin eine weitere sinnvolle Möglichkeit der Nachverdichtung und Aufwertung der Innenstadt. Mit dem Vorhaben kann dem Vorrang der Innenentwicklung und damit auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Ferner ist inzwischen der Rohbau für den großen Gebäudekomplex zwischen Schlüsselstraße und Metzgerstraße entstanden. Bei der Entwicklung des Werbeanlagenkonzepts für diesen Bau wurde die Frage aufgeworfen, ob eine Werbestele auf dem Parkplatz nördlich der Metzgerstraße möglich sei. Auch diese Frage wurde vom Gemeinderat geprüft und der Wunsch soll im Rahmen der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls Berücksichtigung finden. Die Festsetzungen für Werbeanlagen sollen daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ neu gefasst werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein folgende städtebaulichen Ziele:

- Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit in der Metzgerstraße als Beitrag zur Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Stärkung der Innenstadt von Stadt Neuenburg am Rhein durch Ergänzung des Gewerbe- und Dienstleistungsangebots
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft durch Schaffung und Sicherung neuer Arbeitsplätze
- Neuregelung der örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen

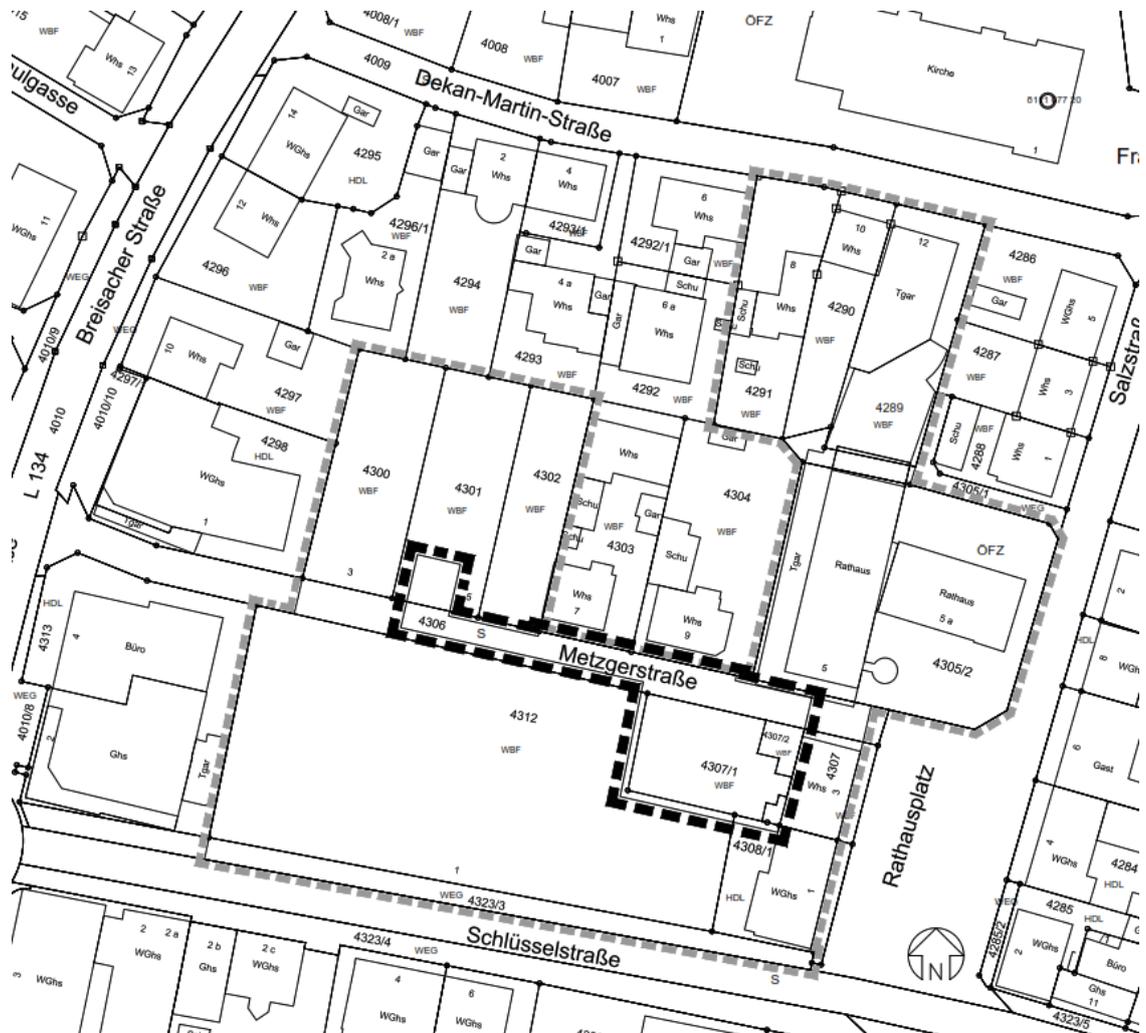
Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung).

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Bereich der westlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein zwischen der Schlüsselstraße im Süden, der Metzgerstraße und der Dekan-Martin-Straße im Norden, Salzstraße / Rathausplatz im Osten und der Breisacher Straße im Westen.

Die Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans bezieht sich auf einen kleinen abgegrenzten Bereich (Deckblatt) auf den Flst.-Nrn. Teil von 4307, 4307/1, 4307/2, Teil von 4306 (Metzgerstraße) und Teil von 4301. Aus zeichentechnischen Gründen mussten auch Randbereiche der Flst.-Nrn. 4312 und 4308/1 in das Deckblatt miteinbezogen werden. Der Änderungsbereich der Planzeichnung ist in nachfolgender Abbildung schwarz umgrenzt.

Die textlichen Änderungen sollen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ beziehen, dessen Geltungsbereich in der nachfolgenden Abbildung grau umgrenzt ist.



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ unverändert übernommen, so dass Fragen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht berührt sind.

4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung im Innenstadtbereich der Stadt Neuenburg am Rhein handelt, wird die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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 zentrale, innerörtliche Fläche, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden soll.

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 bei nur ca. 800 m² und daher weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Weitere Voraussetzung ist, dass keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da es lediglich um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und einer Werbeanlage geht, ist diese Bedingung erfüllt. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt sind Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden und daher auch keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 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.

4.2 Verfahrensablauf

___.__.2022	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
___.__.2022 bis ___.__.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

___.___.2022

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

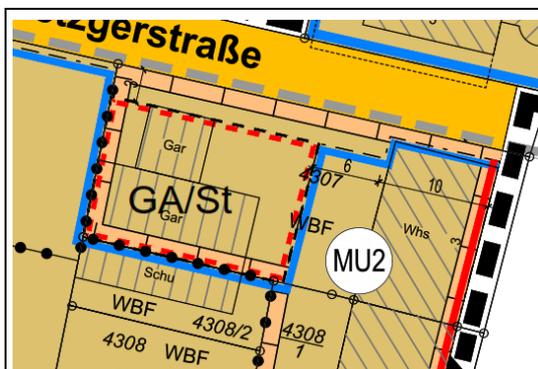
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ betrifft sowohl die textlichen als auch die zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen.

5.1 Änderung der Planzeichnung

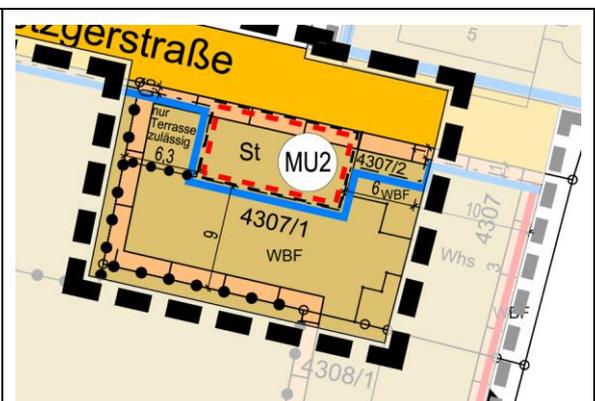
Vergrößerung des Baufensters im urbanen Gebiet MU 2

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“ im April 2020 wurde auf dem damaligen Grundstück Flst.-Nr. 4307, das an der Ecke Rathausplatz und Metzgerstraße lag, zum Rathausplatz hin ein Baufenster festgesetzt, das das bestehende Gebäude Rathausplatz 3 umfasste und im rückwärtigen Grundstücksbereich einen Nebenanlagenzone für die zugehörigen Garagen und Stellplätze festlegte. Das damalige Grundstück Flst.-Nr. 4307 wurde zwischenzeitlich aufgeteilt und umfasst nun die Grundstücke Flst.-Nrn. 4307, 4307/1 und 4307/2. Nun ist dieser Grundstückseigentümer mit einem Wunsch zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes an die Stadt herangetreten. Die Stadt hat das Vorhaben geprüft und sieht darin eine weitere sinnvolle Möglichkeit der Nachverdichtung und Aufwertung der Innenstadt. Mit dem Vorhaben kann dem Vorrang der Innenentwicklung und damit auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die Planung sieht etwas abgerückt von der Metzgerstraße ein Wohn- und Geschäftshaus und direkt an der Metzgerstraße einige Stellplätze vor. Im Erdgeschoss ist Gastronomie mit einer Außenterrasse im nordwestlichen Grundstücksbereich geplant. Die Bebauungsplanänderung soll sich an dieser Aufteilung orientieren. Das Deckblatt für die Änderung des zeichnerischen Teils sieht daher die Vergrößerung des Baufensters im Urbanen Gebiet 2, die Ausweisung einer Stellplatzzone und einen abgegrenzten Teil des Baufensters, in dem aber nur eine Terrasse ermöglicht werden soll, vor.



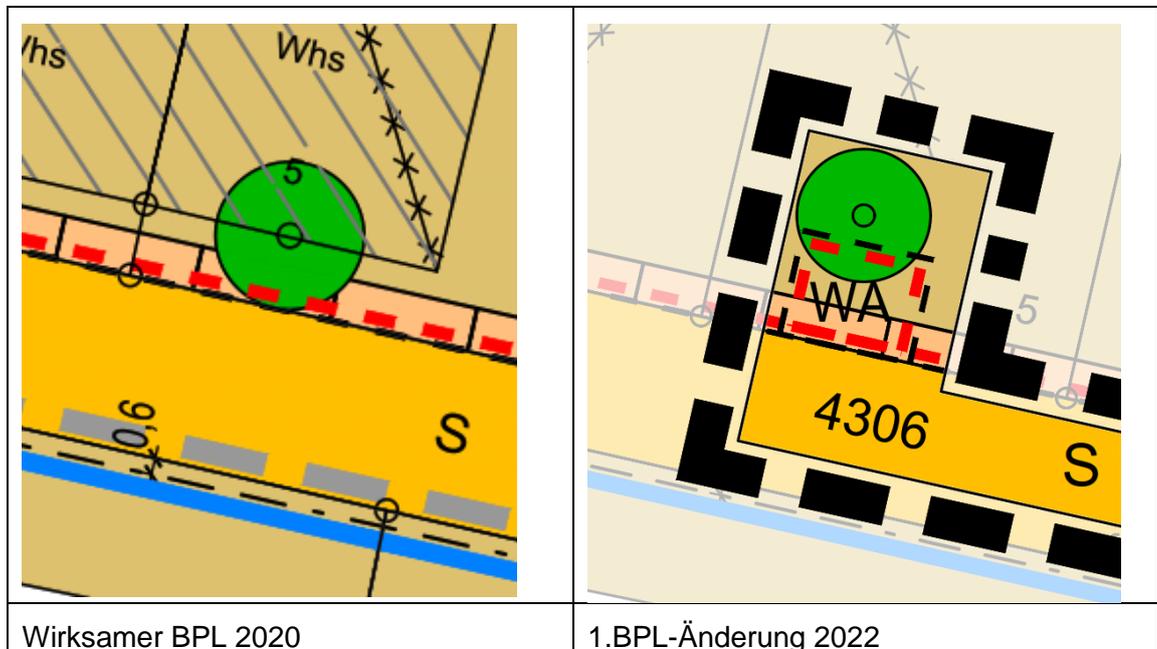
Wirksamer BPL 2020



1.BPL-Änderung 2022

Ausweisung einer Zone für Werbeanlagen auf dem Parkplatz nördlich der Metzgerstraße

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist zwischen Schlüssel- und Metzgerstraße ein größeres Wohn- und Geschäftshaus entstanden, in dessen Erdgeschoss sich mehrere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln wollen. Im Zuge der Überlegungen für das Werbeanlagenkonzept für dieses Gebäude ist auch der Wunsch nach einer gemeinsamen Werbestele auf dem nördlich der Metzgerstraße angesiedelten Parkplatz an die Stadt Neuenburg am Rhein herangetragen worden. Die Stadt will diesem Wunsch nachkommen, die Stele aber auch im Plan verorten weshalb auf der bisherigen Stellplatzfläche nördlich der Metzgerstraße ein kleiner Bereich abgegrenzt und als Nebenanlagenzone für eine Werbeanlage (WA) ausgewiesen wird. Der an dieser Stelle vorgesehene Baum im ursprünglichen Bebauungsplan wird daher etwas nach Norden verschoben.



5.2 Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Übernahme der Überschreitungsregelung der GRZ für das urbane Gebiet MU2

Im ursprünglichen Bebauungsplan war unter Ziffer 1.2.4 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche) festgesetzt, dass in den Urbanen Gebiet MU1 und MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten) sowie durch Pkw- und Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, Wege- und Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Das Urbane Gebiet MU 2 war in diese Regelung nicht einbezogen, weil es damals hierfür kein Anlass gab und es in diesem Gebiet einen eigenen Stellplatz- und Garagenzone gab. Mit dem geplanten Vorhaben ist absehbar dass die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 auf dem sehr kleinen Grundstück und den vorgesehenen oberirdischen Stellplätzen nicht ausreichen wird. Die bestehende Regelung zur Überschreitung der GRZ soll daher auch auf das urbane Gebiet MU2 ausgeweitet werden.

Abgrenzung eines Baufenster-Bereichs in dem nur eine Terrasse zulässig ist.

Bereits bei der Beschreibung der zeichnerischen Änderung wurde dargelegt, dass innerhalb des erweiterten Baufensters im MU2 ein Bereich abgegrenzt wurde, in dem nur die Errichtung einer Terrasse zulässig sein soll. Das geplante Gebäude, in dem auch im Erdgeschoss ein gastronomischer Betrieb vorgesehen ist, rückt um einige Meter von der Metzgerstraße ab, um vor dem Gebäude den Platz für die notwendigen Stellplätze zu schaffen. Westlich an die Stellplätze angrenzend ist ein kleiner Außen-sitzbereich für Gastronomie vorgesehen. Um die Terrasse zu ermöglichen, aber gleichzeitig ein Heranrücken des Hauptgebäudes an die Metzgerstraße zu verhindern, wurde der entsprechende Bereich zwar als Baufenster festgesetzt, jedoch mit dem Einschrieb „nur Terrasse zulässig“ versehen. Diese zeichnerische Festsetzung benötigt auch eine entsprechende textliche Regelung. Daher wird die Ziffer 1.4 (Bauweise) um eine Ziffer 1.4.3 ergänzt, die besagt, dass in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich nur die Errichtung einer Terrasse ohne Überdachung zulässig ist.

Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen auf dem Parkplatz nördlich der Metzgerstraße

Auf die in der Planzeichnung neu eingeführte Nebenanlagenzone für Werbeanlagen wurde bereits unter Ziffer 5.1 näher eingegangen. Auch diese zeichnerische Festsetzung benötigt eine textliche Ergänzung. Waren bisher im Bebauungsplan freistehende Werbeanlagen generell ausgeschlossen, so soll nun die Möglichkeit für eine Werbestele auf dem Parkplatz nördlich der Metzgerstraße ermöglicht werden. Die Werbestele soll aber tatsächlich nur auf dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig sein und zusätzlich auch in ihren Ausmaßen beschränkt werden. Die bestehende Ziffer 1.6 (Nebenanlagen) wird daher um eine neue Ziffer 1.6.4 ergänzt, die sicherstellt, dass freistehende Werbeanlagen nur in der in der Planzeichnung festgesetzten Nebenanlagenzone mit der Zweckbestimmung Werbeanlage (WA) zulässig ist. Ferner wird geregelt, dass die Werbeanlage eine Höhe von 4,0 m gemessen ab Oberkante Metzgerstraße und eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten darf.

5.3 Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Überarbeitung der Ziffer 2.2 bezüglich Werbeanlagen

Die Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 23.04.2020 umfasst Regelungen zur Gestaltung und Anbringung der Werbeanlagen. Die vorliegende Änderung wurde zum Anlass genommen, die bestehenden Regelungen zu überarbeiten. Anstatt in einzelnen Sätzen dieser Regelungen Änderungen vorzunehmen, wurde der Einfachheit halber die gesamte Ziffer 2.2 neu gefasst, auch wenn einige Regelungen unverändert übernommen wurden.

Ziffer 2.2.1 des ursprünglichen Bebauungsplans regelte, dass Werbeanlagen am Gebäude anzubringen sind. Damit wären aber freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Um diesen Grundsatz, der Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude beizubehalten, aber dennoch die freistehende Werbeanlage auf dem Parkplatz zu ermöglichen wurde die Ziffer 2.2.1 umformuliert.

So sind zwar Werbeanlagen weiterhin generell am Gebäude anzubringen, jedoch wurde hiervon eine Ausnahme zugelassen, so dass abweichend von diesem Grundsatz freistehende Werbeanlagen nur in der dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Werbeanlagenzone zulässig sind.

Die Regelung in Ziffer 2.2.2, dass Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten dürfen, war wortgleich bereits in den ursprünglichen Örtlichen Bauvorschriften enthalten und stellt daher keine inhaltliche Änderung dar. Sie war lediglich bisher in Ziffer 2.2.1 enthalten und erhält nun aus Gründen der Übersichtlichkeit eine eigene Ziffer 2.2.2.

Die Regelung bezüglich der Größe der Werbeanlagen, wurde inhaltlich ebenfalls unverändert übernommen; Sie wurde nur in der Position der Nummerierung von Ziffer 2.2.2 auf Ziffer 2.2.3 verschoben.

In der bisherigen Ziffer 2.2.3 wurde geregelt, welche Werbeanlagen nicht zulässig sind. Ausgeschlossen waren bisher zum einen freistehende Werbeanlagen. Da im Plangebiet zumindest eine freistehende Werbeanlage zugelassen werden soll, musste diese Regelung gestrichen werden.

Die bisherige Örtliche Bauvorschrift, des Verbots von Werbeanlagen mit schrillen und kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sowie Boostern wurde inhaltlich unverändert übernommen und bildet nun die neue Ziffer 2.2.4

Schließlich war in der bisherigen Ziffer 2.2.3 auch das Verbot von Werbeanlagen in Form von auf Fenstern aufgebrachten Klebefolien enthalten. Da im Bereich eines Einzelhandelsgeschäftes im Werbeanlagenkonzept auch teilweise Klebefolien verwendet werden, wurde diese Thema noch einmal recherchiert. Zum Thema „Werbefolien“ gibt es Rechtsprechung vom VGH Mannheim von 1994, die besagt, dass von innen aufgeklebte Folien Anschläge im Sinne des § 2 Abs. 9 Nr. 2 LBO und daher keine Werbeanlagen sind und folglich nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden können. Die Regelung wurde daher ersatzlos gestrichen.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Durch das Büro Wermuth wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung ein Umweltbeitrag (Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) mit einer artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung erstellt.

Im Ergebnis sind aufgrund der hohen Vorbelastung im Gebiet durch bestehende und geplante Flächenversiegelungen und Überbauung durch die geplante Änderung des Bebauungsplans keine bedeutenden temporären und anlagenbedingten Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange Arten/Biotop, Geologie und Boden, Fläche, Klima und Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch/Wohnen zu erwarten. Ein Konfliktpotenzial durch weitere archäologische Funde ist für den Umweltbelang Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigen Planungstand nicht erforderlich, es wird allerdings empfohlen an dem neuen Gebäude Nistkästen anzubringen. Die bereits im bestehenden Bebauungsplan unter Ziffer 4.3 enthaltenen artenschutzrechtlichen Hinweise gelten weiterhin.

Im Einzelnen wird auf die Belange des Umweltschutzes (Umweltbeitrag) und die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung verwiesen, welcher als Anlage der Bebauungsplanänderung beigefügt wird.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Änderungsgebiet ist durch die Metzgerstraße bereits vollständig erschlossen, auch die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

9 KOSTEN

Die Stadt Neuenburg am Rhein trägt die Planungskosten.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Die textlichen Änderungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße/ Metzgerstraße/ Dekan-Martin-Straße“. Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung umfasst 805 m² wovon 501 m² als urbanes Gebiet und 304 m² als Verkehrsfläche (Metzgerstraße) festgesetzt sind.

Stadt Neuenburg am Rhein,

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

Der Planverfasser