

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeinderats findet
am **Montag, 20.02.2017, 19.30 Uhr**, im Sitzungssaal des Rathauses statt.

Tagesordnung

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
3. Bauantrag Grundstücke Flst. Nrn. 4390, 4391 und 4399/1, Gemarkung Neuenburg, Müllheimer Straße/Pommernstraße/Grasweg
4. 6. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Sandroggen", Grundstücke Flst. Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 der Gemarkung Neuenburg, Mühlenstraße, im beschleunigten Verfahren, Beschlussfassung über den Entwurf und die Offenlage
5. Änderung der Polizeiverordnung zum Schutz der Rheingärten
6. Beauftragung personelle Dienstleistungen bei Veranstaltungen in städtischen Gebäuden und auf Plätzen
7. Ausschreibungen;
 - a) Kindergarten Grißheim; Fassade 3. BA, Wärmeverbundsystem WVDS
 - b) Kindergarten Goldstücke, Zweigstelle Danziger Straße in Neuenburg; Dachsanierung
8. Quartier "Schlüsselstraße/Metzgerstraße", Archäologische Ausgrabungen und Rathaus, Keller, Vergabe der Antragstellung und der Erhaltungsarbeiten
9. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Umgehungsstraße Zienken", Auftragsvergabe städtebauliche Leistungen, Grünordnungsplan mit Umweltbericht und artenschutzrechtliche Untersuchungen
10. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager" im Stadtteil Grißheim, Auftragsvergabe städtebauliche Leistungen, Grünordnungsplan mit Umweltbericht und artenschutzrechtliche Untersuchungen, Lärm- und Staubuntersuchungen
11. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östliche Innenstadt I“ im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße
12. Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Lagerung von brennbaren Gasen, Grundstück Flst. Nr. 10082/5, Lörracher Straße 6, Gemarkung Müllheim
13. Bauantrag Johanniterallee 9
14. Einbringung der Entwürfe des Haushaltes 2017 und der Wirtschaftspläne der

Eigenbetriebe:

- a) Versorgungs- und Verkehrsbetriebe
- b) Abwasserbeseitigung
- c) Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude

Vorlage an den Gemeinderat

Bauantrag Grundstücke Flst. Nrn. 4390, 4391 und 4399/1, Gemarkung Neuenburg, Müllheimer Straße/Pommernstraße/Grasweg

Teilnehmer: Gernot Pöpperl
Dipl. Ing. Hans-Rudolf Kirchner
TL Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 4390, 4391 und 4399/1, Gemarkung Neuenburg, Müllheimer Straße/Pommernstraße/Grasweg, Unser-Areal, wurde ein Bauantrag zur Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern und einem Wohnhaus mit gemeinsamer Tiefgarage und 6 oberirdischen Stellplätzen eingereicht.

Die Nutzungen für die vier gewerblichen Einheiten sind noch nicht beantragt. Für zwei gewerbliche Einheiten sind Büro, Besprechung, Empfang etc. dargestellt.

Es wurden bereits 10 Stellplätze für das Grundstück 4390 abgelöst. Die sechs oberirdischen Stellplätze werden auf dem separaten Grundstück Flst. Nr. 4399/1 nachgewiesen.

Die gewerblichen Nutzungen und die Farbgestaltung müssen aufgrund einer vertraglichen Regelung im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Bereichen nicht ein:

- Überschreitung der Baugrenze mit Haus A nach Osten um ca. 9,35 m² (0 m bis 1,20 m x 15,58 m)
- Überschreitung der Geschossflächenzahl im Mischgebiet um 11 %. Die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird eingehalten.
- Verringerung des Rücksprungs im Attikageschoss bei Haus C auf der Innenhofseite auf jeweils 10 statt 50 cm.

Außerdem sind die Abstandsflächen zwischen Haus A und B sowie Haus B und C im Attikageschoss nicht eingehalten. Dies ist jedoch eine bauordnungsrechtliche Vorschrift.

Der Bauantrag wird in der Gemeinderatssitzung von Herrn Gernot Pöpperl und Herrn Dipl. Ing. Hans-Rudolf Kirchner vorgestellt.

Der Lageplan ist beigelegt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Befreiungen zuzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gewerblichen Nutzungen und die Farbgestaltung im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen müssen.

30.01.2017 / Müller, Cornelia

Fist.-Nr. 4390, 4391

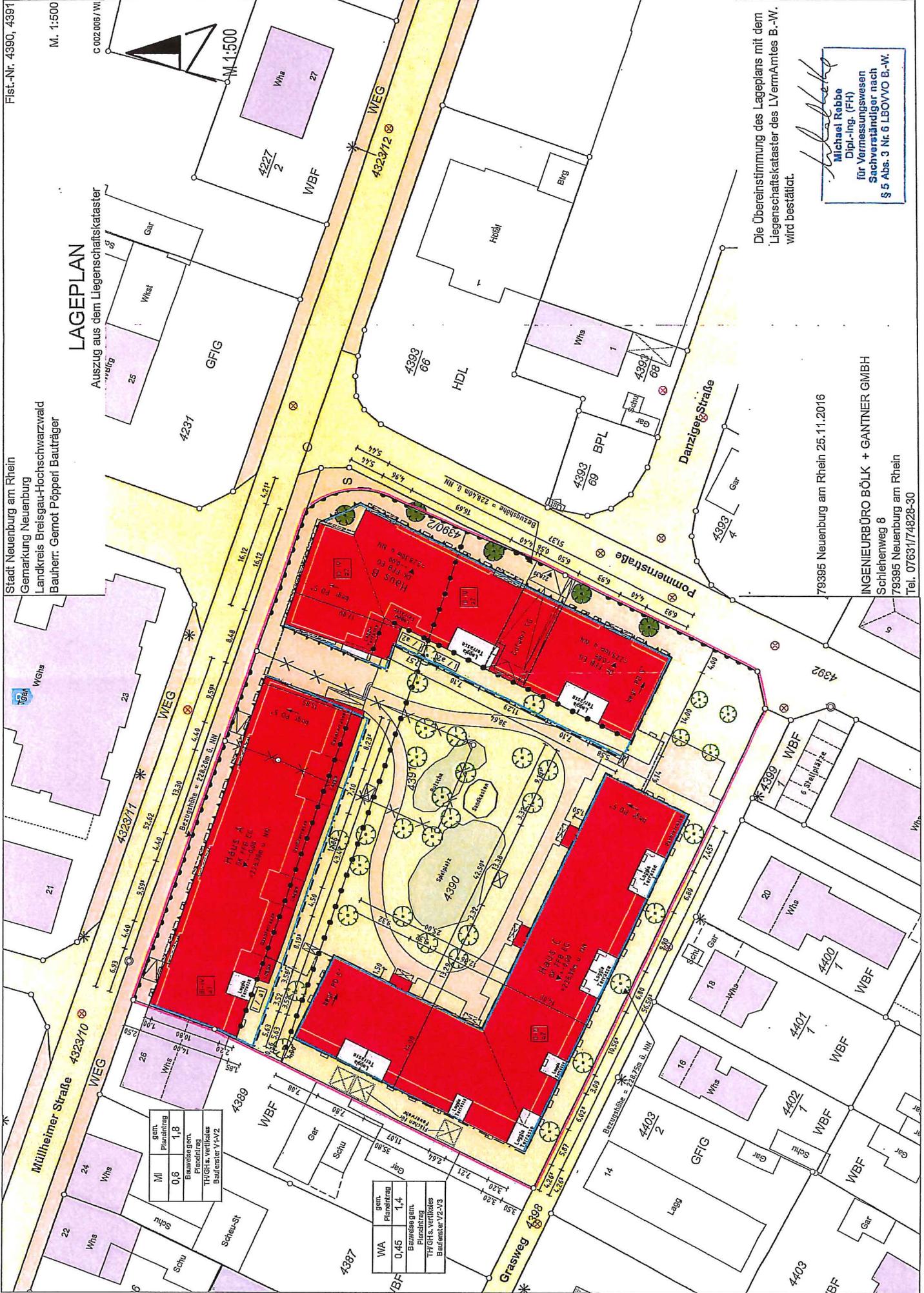
M. 1:500

C 002.006/VII

LAGEPLAN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Stadt Neuenburg am Rhein
Gemarkung Neuenburg
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Bauherr: Gernot Pöpperl Bauträger



M	gen. Planstrap	1,8
0,8	Bauweise gen. Planstrap	
Tf/GH s. vertikales Baufelder V1-V2		

WA	gen. Planstrap	1,4
0,45	Bauweise gen. Planstrap	
Tf/GH s. vertikales Baufelder V2-V3		

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster des LVermAmtes B.-W. wird bestätigt.

Michael Rabbe
Michael Rabbe
 Dipl.-Ing. (FH)
 für Vermessungswesen
 Sachverständiger nach
 § 5 Abs. 3 Nr. 6 LBOVVO B.-W.

79395 Neuenburg am Rhein 25.11.2016

INGENIEURBÜRO BÖLK + GANTNER GMBH
Schlehenweg 8
79395 Neuenburg am Rhein
Tel. 07631/74828-30

Vorlage an den Gemeinderat

**6. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften
"Sandroggen", Grundstücke Flst. Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 der
Gemarkung Neuenburg, Mühlenstraße, im beschleunigten Verfahren,
Beschlussfassung über den Entwurf und die Offenlage**

Teilnehmer: **Dipl. Ing. Stephanie Witulski, FSP Stadtplanung
TL Cornelia Müller**

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen. Bei vorangegangenen Beschlüssen haben folgende Stadträte Befangenheit angezeigt: Stadtrat Eugen Sängler, Stadtrat Egbert Studer

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Sandroggen", Grundstücke Flst. Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 der Gemarkung Neuenburg, Mühlenstraße, beschlossen.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes wurden vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg inzwischen erarbeitet.

Die Planunterlagen werden in der Sitzung durch Frau Dipl. Ing. Stephanie Witulski, Büro FSP Stadtplanung, vorgestellt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die Offenlage zu beschließen.

25.01.2017 / Müller, Cornelia

6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung
Deckblatt (M 1:1000)
geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand: 20.02.2017
Offenlage



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Stadt Neuenburg am Rhein über

- a) die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am _____

- a) die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 6. Änderung ist der Bebauungsplan „Sandroggen“ der Stadt Neuenburg am Rhein vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung. Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich der Flurstücke Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 geändert.
- b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung.

§ 2

Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt geändert.

- werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des Deckblatts ergänzt.
- werden die Bebauungsvorschriften §11, § 12 und § 13 des Bebauungsplans „Sandroggen“ für den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss) werden für den Deckblattbereich übernommen.

- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ örtliche Bauvorschriften erlassen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
- | | |
|--|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) | vom 20.02.2017 |
| 2. den ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 20.02.2017 |
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
- | | |
|---|----------------|
| 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:1000) | vom 20.02.2017 |
| 2. den örtlichen Bauvorschriften – textlicher Teil – | vom 20.02.2017 |
- c) Beigefügt ist
- | | |
|------------------------------|----------------|
| 1. die gemeinsame Begründung | vom 20.02.2017 |
|------------------------------|----------------|

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ der Stadt Neuenburg am Rhein treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuenburg am Rhein, den _____

Joachim Schuster, Bürgermeister



Stadt Neuenburg am Rhein
 6. Änderung des Bebauungsplans
 "Sandroggen"

Neuenburg am Rhein, den _____
 ausgefertigt: _____
 rechtswirksam: _____

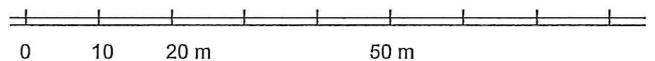
Erläuterung

 Grenze des Änderungsbereichs (Deckblatt)

Ergänzung der Zeichenerklärung des bestehenden Bebauungsplans:

Vorschriften nach LBO	
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
FD	FLACHDACH BZW. FLACH GENEIGTES DACH
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	GEWÄSSERRANDSTREIFEN
	ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE HQ10

Stadt Neuenburg am Rhein
 Deckblatt zur 6. Änderung des
 Bebauungsplans "Sandroggen"



Plandatum: 20.02.2017
 Bearbeiter: Sam/Wit
 Projekt-Nr: S-16-177

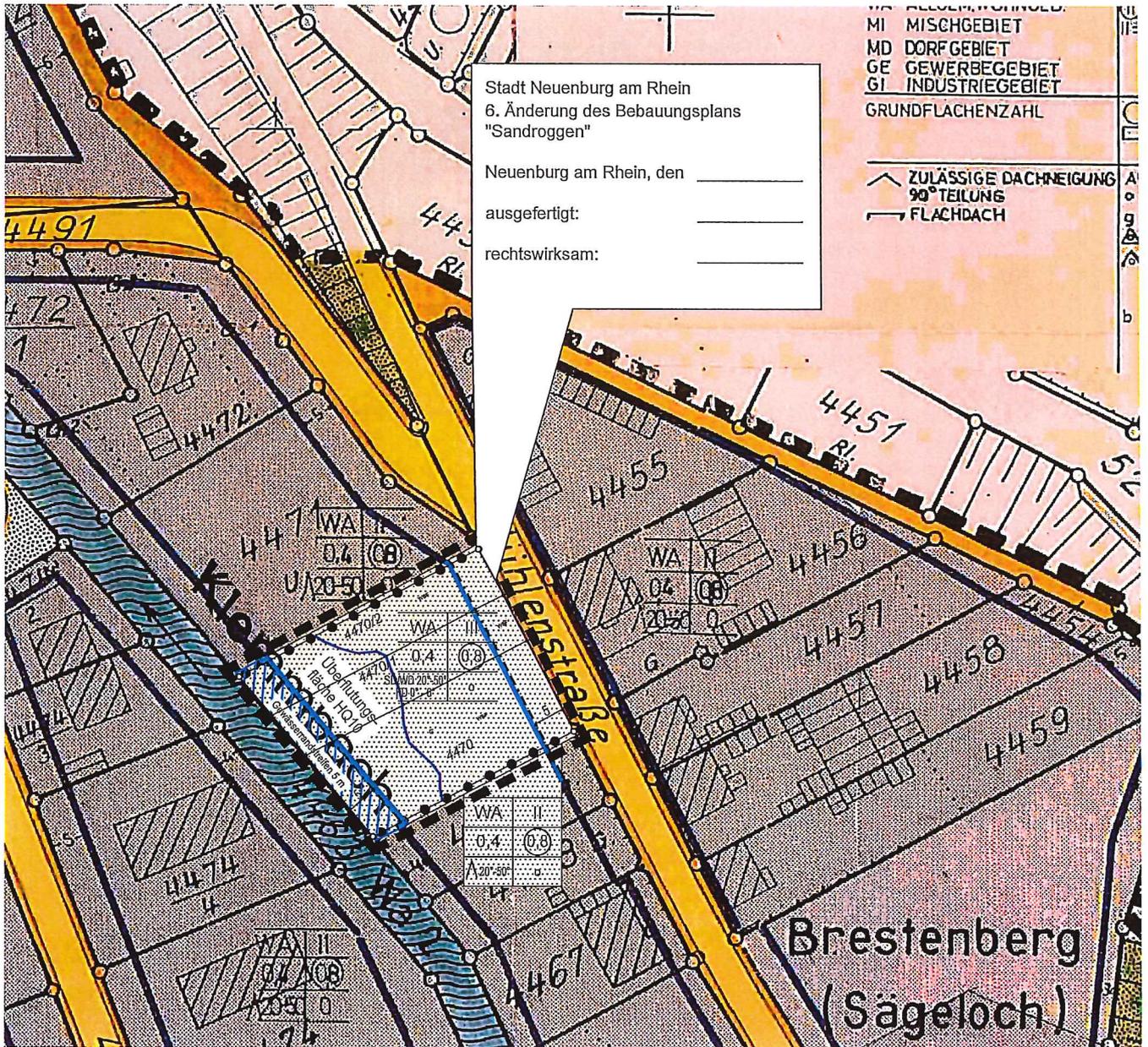
M. 1 / 1000
 Im A3-Format

17-02-20 Plan BPLÄ6 Sandroggen (17-01-27).dwg

fsp.stadtplanung



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



WA RECHTSGEBIET
 MI MISCHGEBIET
 MD DORFGEBIET
 GE GEWERBEGEBIET
 GI INDUSTRIEGEBIET
 GRUNDFLÄCHENZAHL

Stadt Neuenburg am Rhein
 6. Änderung des Bebauungsplans
 "Sandroggen"

Neuenburg am Rhein, den _____
 ausgefertigt: _____
 rechtswirksam: _____

▲ ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
 90° TEILUNG
 → FLACHDACH

Erläuterung

 Grenze des Änderungsbereichs (Deckblatt)

Ergänzung der Zeichenerklärung des bestehenden Bebauungsplans:

Vorschriften nach LBO

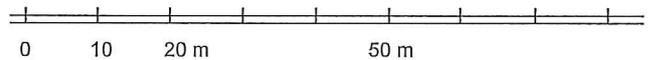
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FD FLACHDACH BZW. FLACH GENEIGTES DACH

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

-  GEWÄSSERRANDSTREIFEN
-  ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE HQ10

Stadt Neuenburg am Rhein

Deckblatt zur 6. Änderung des Bebauungsplans "Sandroggen"



Plandatum: 20.02.2017
 Bearbeiter: Sam/Wit
 Projekt-Nr: S-16-177

M. 1 / 1000
 Im A3-Format

17-02-20 Plan BPLA6 Sandroggen (17-01-27).dwg

fsp.stadtplanung



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

ERGÄNZTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 1 von 6

Folgende Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung finden für den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung keine Anwendung:

- § 11 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung
- § 12 Einfriedigungen
- § 13 Grundstücksgestaltung

Die folgenden Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung.

Alle anderen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung gelten unverändert.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 2 wird ergänzt:

**Ausnahmen und Befreiungen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) BauNVO, §§ 1-11 BauNVO)**

(...)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

§ 5 wird ergänzt:

**Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

(...)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Für Hauptgebäude gelten folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen (TH/GH):

Bei Dachneigungen von 0 bis 6°:	GH max. 8,00 m
Bei Dachneigungen von 20° bis 50°:	TH max. 7,00 m GH max. 9,50 m

Bezugspunkte der Festsetzungen der Hauptgebäude:

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Mitte der Mühlenstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

§ 17 wird ergänzt:

§ 17

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aus funktionalen Gründen oder aus Gründen des Grundwasserschutzes eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem LKW-Verkehr und Abstellflächen für LKW.
2. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden.

§ 18 wird ergänzt:

§ 18

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist unter Anrechnung bestehender Bäume ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

2 HINWEISE

2.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.

2.3 Bodenschutz / Altlasten:

Die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion ist zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes -Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker, aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.5 Hochwasser

Teilbereiche des Plangebiets können bei Hochwasserereignissen von Überflutungen betroffen sein. Auf die Hochwassergefährdung und damit verbunden auf den § 78 WHG wird hingewiesen; eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die künftigen Bebauung (Einzelfallvorhaben) die Verbote des § 78 Abs. 1 Nrn. 2 bis 7 WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

Nr. 4: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 5: die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 7: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG) kann gem. § 78 Abs. 3 WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird
oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen.

2.6 Gewässerrandstreifen

Rechtsgrundlage:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 104 und 128 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777).

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

2.7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Neuenburg am Rhein, den _____

Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ vom 22.06.1984 (Satzungsbeschluss), genehmigt am 28.02.1985, in der Fassung der 2. Änderung.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dachform / Dachneigung / Dachdeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 50° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 6°. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, siehe planungsrechtliche Festsetzungen, § 17.
- 3.1.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 3.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen.
- 3.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.2.1 Die nicht versiegelten Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 3.2.2 Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 0,80 m sein.
- 3.3.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab

Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 1,50 m sein.

- 3.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 3.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 3.3.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

3.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 3.4.1 Pro Gebäude ist max. eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 3.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

3.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWG-A 138 zu bemessen.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigo- len, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

Neuenburg am Rhein, den _____

Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	3
2	Bauleitplanung.....	3
2.1	Planungsverfahren.....	3
2.2	Verfahrensablauf	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Bestehender Bebauungsplan und bisherige Änderungen	6
3	Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	7
3.1	Änderung zeichnerischer Teil.....	7
3.2	Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
3.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften	10
4	Belange von Natur und Umwelt.....	11
4.1	Bestand / Schutzgüter.....	11
4.2	Abwägung.....	15
5	Ver- und Entsorgung	15
6	Städtebauliche Daten	16
7	Bodenordnung	16
8	Kosten der Planung.....	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan „Sandroggen“ im Süden der Stadt Neuenburg am Rhein wurde im Jahr 1985 rechtskräftig. Der ca. 45 ha große Bebauungsplan weist im östlichen Teil des Bebauungsplans hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete aus, im westlichen Teil des Bebauungsplans sind hauptsächlich Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete gibt es einige große Grundstücke, die teilweise noch nicht bebaut sind. Hierdurch ergibt sich eine große Möglichkeit der innerstädtischen Nachverdichtung. Da die Grundstücke jedoch in der Regel in privater Hand sind, hat die Stadt Neuenburg am Rhein wenig Einfluss auf den Zeitpunkt der Bebauung.

In einem kleinen Teilbereich westlich der Mühlenstraße sind nun jedoch zwei Grundstückseigentümer an die Stadt Neuenburg am Rhein herangetreten, mit dem Wunsch, nicht bebaute Grundstücke mit jeweils einem modernen Wohnhaus einschließlich Garage zu errichten. Die Grundstücke liegen an der Mühlenstraße direkt nebeneinander. Die Vorhaben entsprechen in einigen Punkten nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, so dass die Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt haben.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt in den letzten Jahren eine Strategie der aktiven Innenentwicklungspolitik, insbesondere, um der starken Nachfrage nach Wohnflächen nachzukommen. Im Rahmen dieser aktiven Baulandpolitik sollen daher grundsätzliche Baumöglichkeiten und Spielräume in der Gestaltung der geplanten Gebäude individuell geprüft werden, um so Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgreich umzusetzen. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die vorliegenden Anfragen daher intensiv geprüft und steht den Vorhaben positiv gegenüber, so dass der Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde daher in öffentlicher Sitzung am 19.12.2016 gefasst. Die Aktivierung freier Flächen und Baulücken entspricht grundsätzlich den Zielen der Innenentwicklungspolitik der Stadt. Die vorliegenden Vorhaben fügen sich durch Nutzung und Kubatur in das städtebauliche Gesamtkonzept ein.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiter gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner sollen mit der Bebauungsplanänderung folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

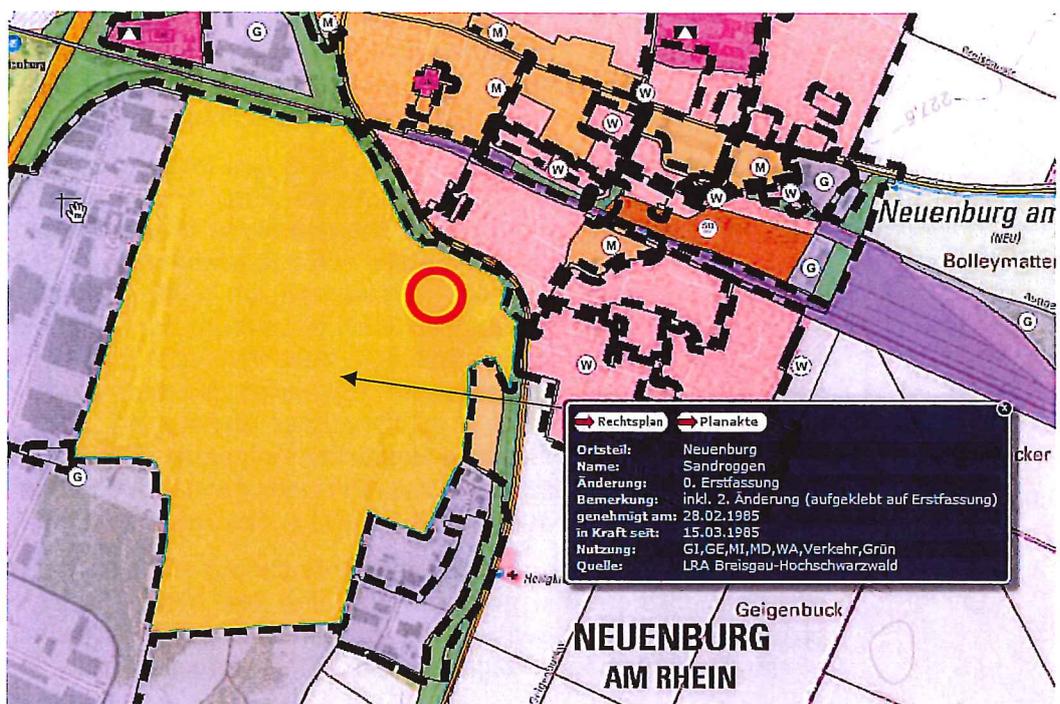
- Bebauung innerstädtischer Flächen als Maßnahmen der Innenentwicklung
- Schließung von Baulücken in bestehenden Wohngebieten
- Anpassung des Bebauungsplans an die jetzige Bestandssituation
- Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans an aktuelle und zeitgemäße Anforderungen
- Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Nachverdichtung des Bestands

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan „Sandroggen“ mit Genehmigung vom 28.02.1985 liegt im Süden der Stadt Neuenburg am Rhein auf Gemarkung Neuenburg zwischen der Bahnlinie im Norden, der Bebauung der Rudolph-Diesel-Straße im Süden, der Basler Straße im Osten und der Robert-Bosch-Straße im Westen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt im östlichen Teil des Bebauungsplans zwischen Mühlenstraße und Klemmbach und betrifft die Grundstücke Flurstück Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 mit einer Größe von insgesamt ca. 1.355 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (Deckblatt).

Da das Grundstück Flst. Nr. 4470 erst vor kurzem geteilt wurde, ist im bestehenden Bebauungsplan sowie in den Karten der LUBW lediglich das noch nicht geteilte Grundstück Flst. Nr. 4470 dargestellt.



Abgrenzung Bebauungsplan „Sandroggen“ – gelb markierte Fläche - mit ungefäh-
rer Lage des Änderungsbereichs (Quelle: bürgerGIS LKBH)

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Abgrenzung eines bestehenden Bebauungsplans innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die entsprechenden Grundstücke sind von allen Seiten von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Sie kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial von Neuenburg am Rhein wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können.

Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² aufweist und durch die Änderung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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. Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer punktuellen und kleinräumigen Änderung, die in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung in der Stadt Neuenburg am Rhein steht.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

2.2 Verfahrensablauf

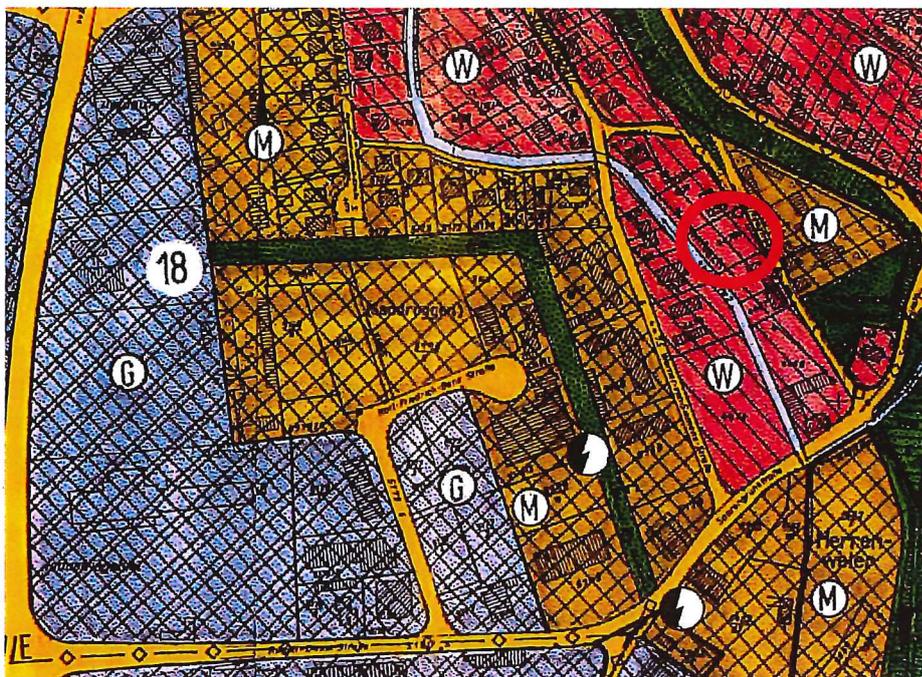
19.12.2016

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

- _____ – Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- _____ – Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.
- Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

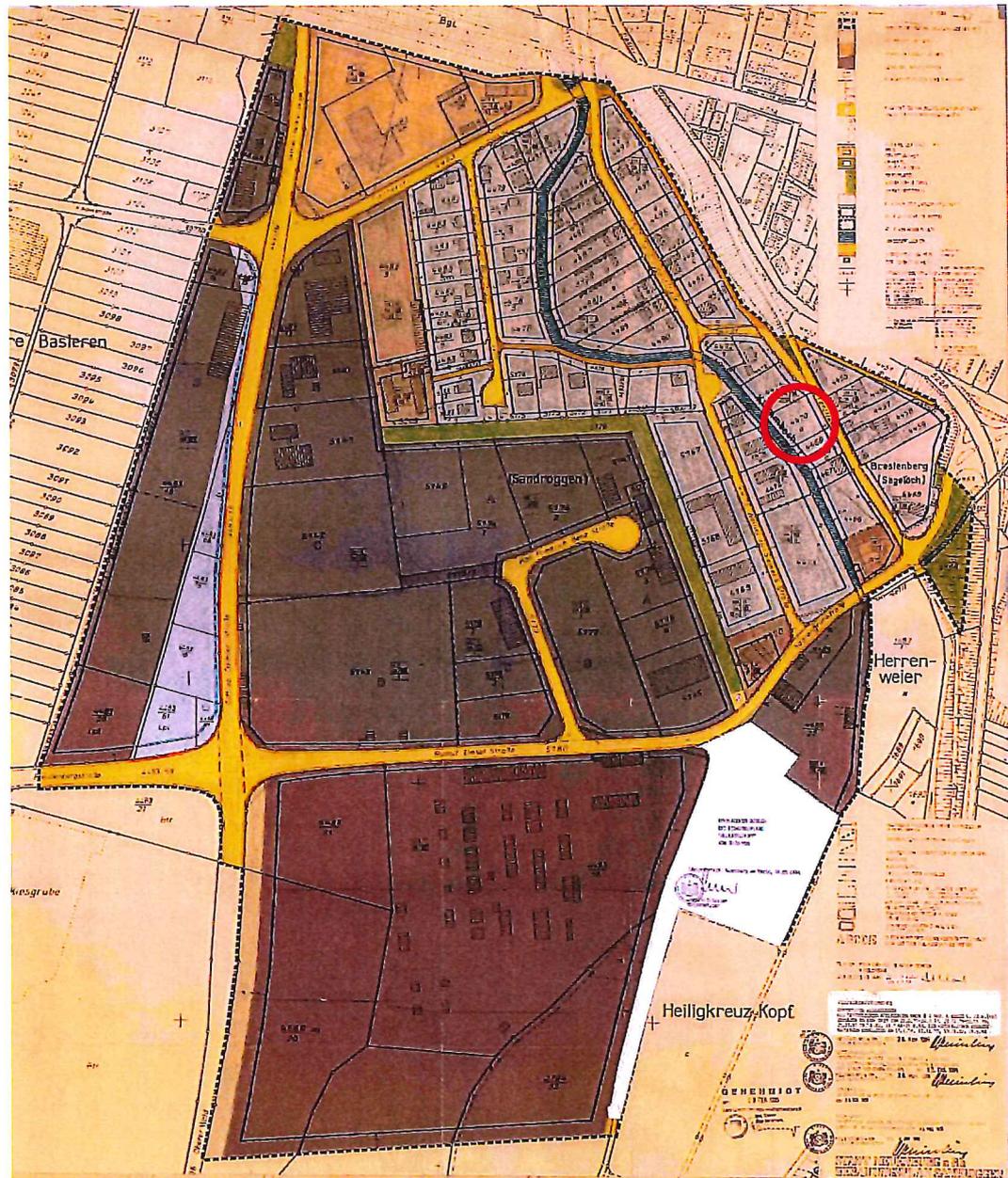
2.3 Flächennutzungsplan



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote Umrandung):

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was in der Bebauungsplanänderung nicht verändert wird. Die Bebauungsplanänderung ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehender Bebauungsplan und bisherige Änderungen



Bestehender Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung (ohne Maßstab) mit ungefährender Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung)

Der bestehende Bebauungsplan mit Genehmigung vom 28.02.1985 wurde bisher zwei Mal geändert. Bei der ersten Änderung mit Satzungsbeschluss vom 05.02.1988 wurden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die zweite Änderung mit Satzungsbeschluss vom 25.11.1996 und Rechtskraft vom 19.12.1997 betrifft den östlichen Teil des Bebauungsplans, der durch ein Deckblatt westlich der Gottlieb-Daimler-Straße geändert wurde.

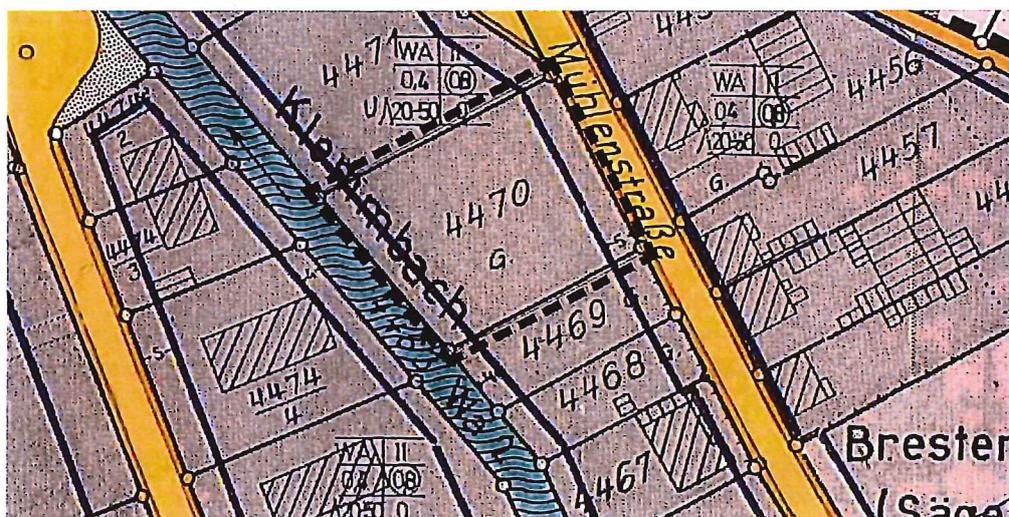
Die dritte bis fünfte Änderung des Bebauungsplans ist derzeit in Bearbeitung. Für die vierte Änderung wurde am 30.03.2015 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Inhaltlich sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten Schank- und Speisewirtschaften sowie im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Für die fünfte Änderung des Bebauungsplans wurde am 20.06.2016 eine Veränderungssperre erlassen sowie ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel der Änderung ist die Sicherung von gewerblichen Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete vorwiegend für produzierendes Gewerbe und für Betriebe der Hochtechnologie (High-Tech) sowie ebenfalls der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten. Derzeit ist ein Vergnügungsstätten- und ein Gaststättenkonzept für die Stadt Neuenburg am Rhein in Bearbeitung, daher soll für diese Änderungen der Abschluss der Konzepte abgewartet werden.

3 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

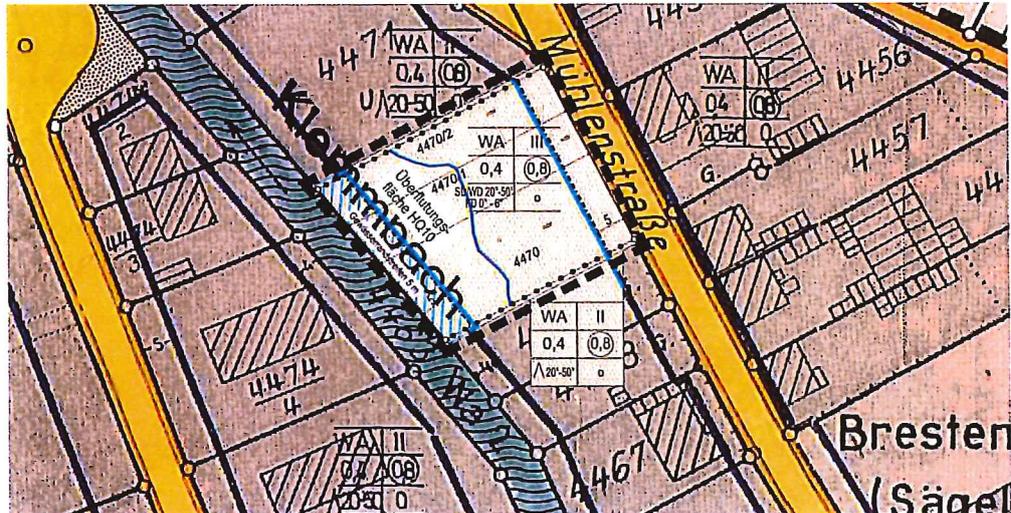
Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Änderung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan „Sandroggen“ in Form eines Deckblatts, aus einer Änderung bzw. Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie dem Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans.

3.1 Änderung zeichnerischer Teil

Nachfolgend wird die Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erläutert. In der oberen Abbildung wird zunächst ein Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Sandroggen“ dargestellt. In der zweiten Zeichnung wird zum Vergleich der gültige Bebauungsplan mit dem eingefügten Deckblatt aufgezeigt:



Ausschnitt BPL 1985



Deckblatt, Stand 20.02.2017

Für den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans weist der bestehende Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, als maximale Anzahl der Vollgeschosse sind zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Dachneigungen sind von 20° bis 50° zulässig.

Die bestehenden Baugrenzen zur Mühlenstraße hin werden nicht verändert und liegen hier mit einem Abstand von 5 m zur Mühlenstraße. Die bestehende Baugrenze zum Klemmbach hin hat einen Abstand von 4 m. Aufgrund der Darstellung des Gewässerrandstreifens soll hier die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zum Klemmbach verlaufen und wird daher geändert.

Für den Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4470 (Deckblattbereich) wird die Nutzungsschablone geändert, indem die mögliche Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei (III) erhöht wird und so grundsätzlich eine höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird. Da das Gelände von der Mühlenstraße in Richtung Klemmbach mit ca. 6 m sehr steil abfällt, soll hier eine hangangepasste Bebauung ermöglicht werden, die ein zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoss ermöglicht, das nach Westen zum Klemmbach hin voll in Erscheinung tritt und somit eine natürliche Besonnung und Belichtung ausnutzen sowie attraktive Freibereiche zur Verfügung stellen kann.

Um den heutigen Anforderungen nach einer modernen Architektursprache entgegen zu kommen, sollen darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 6° zulässig sein (siehe örtliche Bauvorschriften).

Um die Nutzungsschablone auf den Bereich der Flurstücke Nrn. 4470, 4470/1 und 4470/2 zu beschränken, wird an die nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen eine sog. „Knödellinie“ gelegt, die die unterschiedlichen Festsetzungen voneinander abgrenzt. Um zu verdeutlichen, dass südlich des Änderungsbereichs die bestehende Nutzungsschablone weiterhin gilt, wird diese zeichnerisch ergänzt, dies hat jedoch inhaltlich keinen Einfluss auf den Änderungsbereich.

Weitere Ergänzungen bestehen in der nachrichtlichen Übernahme bzw. zeichnerischen Darstellung des 5 m Gewässerrandstreifen sowie der Abgrenzung der Überflutungsfläche HQ 10 des Klemmbachs (weitere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 4 – Belange von Natur und Umwelt).

3.2 Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil ergänzt.

Zur Sicherung der ruhigen Wohnlage inmitten eines bestehenden Siedlungskörpers - insbesondere was zusätzliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen betrifft - werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften für den Bereich des Deckblatts ausgeschlossen.

Da der bestehende Bebauungsplan lediglich Aussagen über die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe mit 60 cm sowie über maximale Dachformen (Sattel- und Walmdächer - nur textlich festgesetzt) und Dachneigungen trifft, werden für den Deckblattbereich maximale Höhen der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO definiert. Für die betreffenden Grundstücke soll eine höhere Ausnutzung ermöglicht werden, gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur und die umgebende Bebauung harmonisch einfügen und nicht zu hoch in Erscheinung treten. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mühlenstraße treten mit zwei Vollgeschossen gegenüber der Mühlenstraße in Erscheinung. Gebäude mit Abschluss eines Flachdachs sind im Änderungsbereich daher mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m, Gebäude mit Abschluss eines geneigten Daches mit einer maximalen Traufhöhe von 7 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Neue Gebäude können zur Mühlenstraße somit ebenfalls mit maximal zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Dies ermöglicht eine Anpassung an die Umgebungsbebauung; die Grundstücke können dennoch gut ausgenutzt werden. Das zusätzliche Vollgeschoss kann im Änderungsbereich somit nur unterhalb der Mühlenstraße in den rückwärtigen Grundstücksteilen entstehen. Durch den bestehenden Höhenunterschied und die Ausrichtung nach Südwesten wird dennoch eine gute Besonnung und Belichtung erreicht.

Weiterhin werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen, um zumindest einige Maßnahmen zum Erhalt und Ausgleich der Bodenfunktionen abzubilden. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Gleichzeitig müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer sowohl von Haupt- als auch von Nebengebäuden extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Beispielsweise müssen Garagen, die an Grundstücksgrenzen gebaut werden und nur teilweise als Terrassen genutzt werden, in den nicht als Terrassen genutzten Teilbereichen begrünt werden.

Dachbegrünungen werden festgesetzt, weil sie der Regenwasserrückhaltung dienen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation leisten können. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen zur Verbesserung des Mikrokli-

mas und dem allgemeinen Wohlbefinden v.a. in verdichteten innerörtlichen Lagen bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden.

Um die Durchgrünung des Siedlungsbereichs weiter zu gewährleisten, ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden.

3.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Sandroggen“ erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer

Um sich in die umgebende Bebauung einzufügen und ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die bestehenden festgesetzten Dachformen mit Sattel- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 50° weiterhin zugelassen. Um darüber hinaus auch moderne und häufig nachgefragte Dachformen wie z.B. Flachdächer zu ermöglichen, werden ebenfalls Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zugelassen. Die Stadt Neuenburg am Rhein möchte mit der Eröffnung attraktiver Baumöglichkeiten die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche generell fördern. Flachdächer fügen sich in den Siedlungsbestand sehr gut ein und mit der darüber hinaus festgesetzten Dachbegrünung werden gleichzeitig gestalterische und ökologische Zusatzfunktionen erfüllt. Ein Beispiel eines Gebäudes mit Flachdach befindet sich bereits in der Mühlenstraße 8.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden Regelungen zu Dachaufbauten aufgenommen. Diese sind erst ab einer Dachneigung von 30° bis zu einer Breite von maximal 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite zulässig. Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach sollen somit eingehalten werden. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen können nicht verwendet werden, so dass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen, um Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu vermeiden. Die Stadt Neuenburg am Rhein fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht versiegelten Flächen der privaten Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds und leistet darüber hinaus einen wertvollen ökologischen Beitrag.

Die Festsetzungen zu den Standorten für Abfallbehälter bzw. ihrer Gestaltung sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern und dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedungen wurden getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäude- oder Dachflächen aufweisen müssen.

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

4 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

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.

4.1 Bestand / Schutzgüter

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sandroggen“ liegt in innerstädtischer Lage und ist bereits intensiv bebaut bzw. wird bereits entsprechend intensiv genutzt. Die Fläche ist somit entsprechend vorbelastet und weist eine geringe ökologische Viel-

falt auf. Die Grundstücke der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden derzeit nicht baulich genutzt. Die Grundstücke sind derzeit Wiese, im Bereich der Hangkante gibt es einige bestehende Bäume und Sträucher.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs (rote gestrichelte Linie),
Quelle: LUBW

Schutzgut Boden

Für die Änderung des Bebauungsplans soll eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Da jedoch das Baufenster bereits sehr großzügig ist und darüber hinaus die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 bereits der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO entspricht, wird in diesem Fall die maximale Anzahl der Vollgeschosse erhöht. Dies bietet sich aufgrund der vorliegenden Hangkante bzw. des bis zu 6 m hohen Geländeversprungs nach Westen an. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist diese Nachverdichtung positiv zu beurteilen. Die Ausnutzung und Nachverdichtung von bestehenden Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten ist sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung von neuen, im Außenbereich liegenden Flächen zu reduzieren. Aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Zufahrten, der Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke sowie der Festsetzung, dass Flachdächer extensiv begrünt werden müssen, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert und - verglichen mit der heute bestehenden planungsrechtlichen Situation - sogar verbessert, da nun erstmals entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

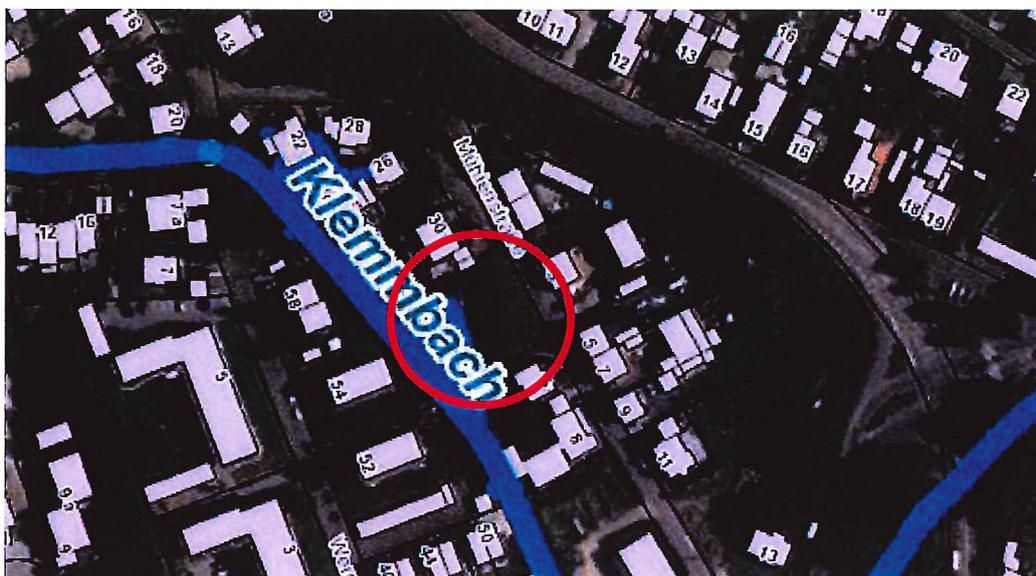
Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Südwestlich des Änderungsbereichs verläuft der Klemmbach, ein Gewässer II. Ordnung.

Der Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 29 WG Baden-Württemberg) mit einer Breite von 5 m wird innerhalb des Deckblattbereichs nachrichtlich dargestellt. Auf die gesetzlichen Regelungen wird in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung hingewiesen, so z.B. dass innerhalb des Gewässerrandstreifens keine baulichen oder sonstige Anlagen zulässig sind. Durch die neue Lage des Baufensters mit einem Abstand von 5 m zum Klemmbach wird der Gewässerrandstreifen zusätzlich berücksichtigt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist in den Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) als festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit einer Überflutungsfläche HQ 10 dargestellt.



Die Überflutungsfläche ist im Deckblattbereich der Bebauungsplanänderung nachrichtlich dargestellt. Auf die gesetzlichen Regelungen wird in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung hingewiesen. So ist auch hier u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, die Errichtung von Mauern, Wällen o.ä. quer zur Fließrichtung des Wassers nicht zulässig bzw. kann nur ausnahmsweise genehmigt werden. Bei Errichtung einer baulichen Anlage wäre dann z.B. nachzuweisen, dass hochwasserangepasst gebaut wird oder dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und verloren gegangener Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird. Eine intensive Abstimmung zwischen Bauträger und den zuständigen Behörden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird empfohlen.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden umgebenden Nutzungen und der zu erwartenden Eingriffe sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten.

Innerhalb der betreffenden Grundstücke stehen im westlichen Teil im Bereich der Hangkante bzw. in Richtung Klemmbach einige Bäume. Aufgrund der Lage im Bereich HQ 10 ist nicht davon auszugehen, dass in diesen Bereich baulich eingegriffen wird, so dass hier voraussichtlich der Bestand erhalten bleibt. Zu entfernende Bäume unterliegen darüber hinaus weiteren gesetzlichen Bestimmungen wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz (Störung, Zerstörung und Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tieren und deren Lebensraum). Dies muss im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens mit den Behörden abgestimmt werden.

In den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung wurde aufgenommen, dass Baumfällungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig sind.

Durch die Festsetzungen zur allgemeinen Begrünung der Grundstücke und der Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere minimiert.

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, Regenrückhaltebecken 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 gegenüber den bereits eröffneten Möglichkeiten auszugehen. 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 Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden nicht befürchtet.

Solaranlagen können auf den festgesetzten Dachformen und -neigungen errichtet werden. Durch die Festsetzung, dass Flachdächer **begrünt** werden müssen, werden gleichzeitig gestalterische und ökologische Zusatzfunktionen erfüllt.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs 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

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. In den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass Denkmalbehörde oder Gemeinde bei archäologischen Funden oder Befunden benachrichtigt werden müssen.

4.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die Darstellung von Gewässerrandstreifen und Überflutungsfläche HQ 10 und den dazugehörigen Hinweisen auf die entsprechenden Verbote bzw. Einschränkungen werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Durch die aufgenommenen Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und generellen Begrünungen der Grundstücke werden Eingriffe minimiert und relativiert. Die Bebauung der derzeit unbebauten Flächen steht im Sinne des Gesetzgebers, der die Innenentwicklung maßgeblich fördert und fordert. Boden und Flächen außerhalb von Siedlungsflächen können damit grundsätzlich erhalten bleiben, was sich zusätzlich positiv auf den Klimaschutz auswirkt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen und die darin vorhandenen Leitungen vollständig erschlossen.

Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die bestehenden Entsorgungsleitungen gesichert.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Löschwasserversorgung

An der bestehenden Löschwasserversorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich (=Allgemeines Wohngebiet WA) ca. 1.355 m²

7 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

8 KOSTEN DER PLANUNG

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

Neuenburg am Rhein, den _____

Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Vorlage an den Gemeinderat

Änderung der Polizeiverordnung zum Schutz der Rheingärten

Teilnehmer: TL – Frau Fahrländer

I. Sachvortrag

Die Prüfung der Polizeiverordnung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald gem. § 16 PolG hat ergeben, dass § 12 Privatveranstaltungen zu unbestimmt formuliert wurde. Die Regelungen des § 13 Alkoholkonsum sind nichtig und müssen daher ebenfalls anders formuliert werden.

Die neuen Formulierungen lauten wie folgt:

§ 12 Privatveranstaltungen

Veranstaltungen ohne organisatorische Beteiligung der Stadt Neuenburg am Rhein wie zum Beispiel Geburtstagsfeiern dürfen in den Anlagen der Rheingärten grundsätzlich nicht durchgeführt werden.

§ 13 Drogenkonsum

In den Anlagen der Rheingärten ist der öffentliche Konsum von Betäubungsmitteln untersagt. Die Vorschriften des Strafgesetzbuches und des Betäubungsmittelgesetzes bleiben unberührt.

Die Formulierungen wurden vorab mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt.

Der Ausschuss für Verwaltung und Finanzen hat in seiner Sitzung vom 06.02.2017 den Änderungen und der Vorlage an den Gemeinderat zur Beschlussfassung zugestimmt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Polizeiverordnung der Stadt Neuenburg am Rhein zum Schutz der Rheingärten gegen umweltschädliches oder die Allgemeinheit störendes Verhalten.

07.02.2017 / Fahrländer, Nicole

Polzeiverordnung

der Stadt Neuenburg am Rhein zum Schutz der Rheingärten gegen umweltschädliches oder die Allgemeinheit störendes Verhalten

vom 20.02.2017

Aufgrund von § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und § 18 Abs. 1 des Polizeigesetzes (PolG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 13. Januar 1992 (GBl. S. 1, ber. S. 596 und Gbl. 1993 S. 155) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2014 (GBl. S. 378, 379) erlässt die Stadt Neuenburg am Rhein als Ortspolizeibehörde mit Zustimmung des Gemeinderates für die Rheingärten (das Gebiet der Rheingärten wird durch den Plan in der Anlage zu dieser Rechtsverordnung bestimmt) folgende Verordnung:

§ 1

Hunde

- (1) In den Rheingärten sind Hunde an der Leine zu führen.
- (2) Wer einen Hund ausführt, ist verpflichtet, den Hundekot unverzüglich zu beseitigen, den der mitgeführte Hund im Uferbereich des Rheins oder in den Anlagen der Rheingärten hinterlassen hat.
- (3) Der Leinenzwang gilt nicht für den Hundeeinsatz bei der Jagdausübung.

§ 2

Fütterungsverbot

Wasservögel (z.B. Enten, Schwäne usw.) und Tauben dürfen in den Anlagen der Rheingärten nicht gefüttert werden. In den Rheingärten darf auch kein Futter, das zum Füttern von Tieren bestimmt ist, ausgelegt werden.

§ 3

Benutzung von Rundfunkgeräten, Musikinstrumenten und dergleichen

- (1) Ton- und Bildwiedergabegeräte, Lautsprecher und Musikinstrumente dürfen in den Anlagen der Rheingärten nur in solcher Lautstärke betrieben oder gespielt werden, dass unbeteiligte Personen nicht erheblich belästigt oder gestört werden.
- (2) Abs. 1 gilt nicht für amtliche Durchsagen sowie bei Umzügen, Kundgebungen, Volksfesten, Märkten, Ausstellung und bei Veranstaltungen, die einem herkömmlichen Brauch entsprechen.

§ 4

Schutz der Nachtruhe

Die Nachtruhe dauert in den Anlagen der Rheingärten von 22:00 Uhr bis 06.00 Uhr. In dieser Zeit sind alle Betätigungen verboten, die geeignet sind, die Nachtruhe zu stören.

§ 5

Schutz vor Verunreinigungen

Es ist untersagt, in den Anlagen der Rheingärten Unrat abzulegen oder Abfall, auch Kleinabfälle (z. B. Papier, Zigaretten, Kaugummi, Lebensmittelverpackungen und dergleichen) fortzuwerfen und dafür nicht die aufgestellten Abfallbehälter zu benutzen

§ 6

Schutz vor Luftverunreinigungen

Es ist untersagt, in den Anlagen der Rheingärten Gerüche, Staub oder Rauch zu verursachen, die zu erheblichen Belästigungen von Dritten führen.

§ 7

Offenes Feuer

Es ist untersagt, in den Anlagen der Rheingärten offenes Feuer zu entfachen. Dies gilt auch für die Benutzung von Einmalgrills und sonstigen Grillgeräten.

§ 8

Benutzung mit Fahrzeugen aller Art

- (1) Es ist untersagt in den Rheingärten außerhalb der befestigten Wege Fahrräder oder andere nicht motorisierte Fahrzeuge zu benutzen.
- (2) Grundsätzlich ist die Benutzung jeglicher motorisierter Fahrzeuge in den Rheingärten untersagt. Ausgenommen hiervon sind motorisierte Rollstühle und E-Fahrräder auf den befestigten Wegen.

§ 9

Pferde

Es ist untersagt die Rheingärten mit Pferden zu betreten. Dies gilt auch für die befestigten Wege.

§ 10

Schutz der Natur

Es ist untersagt, sich in den naturbelassenen Bereichen der Rheingärten (Flächen mit blühenden Pflanzen jeglicher Art, mit Gebüsch oder dichtem Baumbestand) aufzuhalten, bzw. Pflanzen zu pflücken oder zu beschädigen.

§ 11

Aufstellen von Zelten und Wohnwagen/Wohnmobilen

Es ist untersagt, in den Anlagen der Rheingärten Zelte und Wohnwagen sowie Wohnmobile auf- bzw. abzustellen.

§ 12

Privatveranstaltungen

Veranstaltungen ohne organisatorische Beteiligung der Stadt Neuenburg am Rhein wie zum Beispiel Geburtstagsfeiern oder Grillabende dürfen in den Anlagen der Rheingärten grundsätzlich nicht durchgeführt werden.

§ 13

Drogenkonsum

In den Anlagen der Rheingärten ist der öffentliche Konsum von Betäubungsmitteln untersagt. Die Vorschriften des Strafgesetzbuches und des Betäubungsmittelgesetzes bleiben unberührt.

§ 14

Ausnahmen

Die Ortschaftspolizeibehörde kann Ausnahmen von der Vorschrift dieser Verordnung zulassen, sofern eine Ausnahmeregelung im öffentlichen Interesse geboten erscheint oder für den Betroffenen eine unbillige Härte entstehen würde und keine öffentlichen Interessen einer Ausnahmegenehmigung entgegenstehen.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 1 Polizeigesetz handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 1 Abs. 1 Hunde nicht an der Leine führt;
 2. entgegen § 1 Abs. 2 Hundekot nicht unverzüglich beseitigt;
 3. entgegen § 2 Wasservögel und Tauben füttert oder Futter auslegt;
 4. entgegen § 3 Abs. 1 Rundfunk- und Fernsehgeräte, Lautsprecher, Tonwiedergabegeräte oder Musikinstrumente in solcher Lautstärke betreibt oder spielt, dass andere erheblich belästigt oder gestört werden;

5. entgegen § 4 durch Lärm die Nachtruhe stört;
6. entgegen § 5 die Anlagen der Rheingärten und den Uferbereich Unrat ablegt oder Abfall, auch Kleinabfälle fortwirft und dafür nicht die aufgestellten Abfallbehälter benutzt
7. entgegen § 6 Gerüche, Staub oder Rauch verursacht, die zu erheblichen Belästigungen von Dritten führen;
8. entgegen § 7 offenes Feuer entfacht
9. entgegen § 8 Abs. 1 nicht motorisierte Fahrzeuge außerhalb der befestigten Wege benutzt
10. entgegen § 8 Abs. 2 motorisierte Fahrzeuge benutzt
11. entgegen § 9 die Rheingärten mit Pferden betritt
12. entgegen § 10 sich in den naturbelassenen Bereich aufhält
13. entgegen § 11 Zelte, Wohnwagen bzw. Wohnmobile aufstellt
14. entgegen § 12 Privatveranstaltungen durchführt
15. entgegen § 13 in den Anlagen der Rheingärten Betäubungsmittel öffentlich konsumiert.

(2) Abs. 1 gilt nicht, soweit eine Ausnahme nach § 13 zugelassen worden ist.

(3) Ordnungswidrigkeiten können nach § 18 Abs. 2 Polizeigesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Rechtsverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuenburg am Rhein, 20.02.2017

Joachim Schuster
Bürgermeister

Vorlage an den Gemeinderat

Beauftragung personelle Dienstleistungen bei Veranstaltungen in städtischen Gebäuden und auf Plätzen

Teilnehmer: TL Ellen Meier

I. Sachvortrag

Das Aufgabengebiet der Hausmeister im Stadthaus und generell in allen Veranstaltungsgebäuden hat sich in den letzten Jahren aufgrund der gestiegenen Anforderungen im technischen Bereich sowie bei den Vorschriften und Verordnungen im Veranstaltungsbereich stark gewandelt. Das Arbeitsfeld geht weit über einfache Hausmeistertätigkeiten hinaus und setzt ein hohes Maß an arbeitszeitlicher Flexibilität sowie technischem und handwerklichem Verständnis voraus.

Stellenausschreibungen der vergangenen Jahre haben keine zufriedenstellende Bewerberauswahl mit dem passenden Profil für diese Stelle ergeben.

Durch die angestrebten Veränderungen bei den Hausmeisterbesetzungen soll im Bereich der Betreuung der Veranstaltungsgebäude Stadthaus, Hallen und Säle in den Ortsteilen eine Organisationsveränderung herbeigeführt werden, bei der die Hausmeistertätigkeiten von der Veranstaltungsdurchführung getrennt werden.

Seit 2015 ist die Firma Simco Veranstaltungstechnik auf Honorarbasis für Veranstaltungsdienste im Stadthaus tätig, die aufgrund der Veranstaltungsfülle und/oder Veranstaltungskomplexität nicht durch die beiden Hausmeister abgedeckt werden können.

In diesem Bereich konnte mit der Firma Simco Veranstaltungstechnik ein zuverlässiger und kompetenter Partner gefunden werden.

Zukünftig soll die Firma Simco Veranstaltungstechnik diese Dienstleistungen übernehmen. Somit werden keine neuen Personalkosten entstehen. Für diese Tätigkeit werden von der Firma Simco Veranstaltungstechnik bei Bedarf bis zu drei Mitarbeiter (Fachkräfte für Veranstaltungstechnik) zur Verfügung gestellt. Die Fa. Simco Veranstaltungstechnik betreut die Veranstaltungen, sowie deren Auf- und Abbauzeiten, die in der Regel außerhalb der regulären Arbeitszeit der für die Gebäude verantwortlichen Hausmeister liegen. Zudem wird im Krankheits- oder Urlaubsfall der von der Stadt angestellten Hausmeister, ggf. auch innerhalb ihrer festen Regelarbeitszeit, ein kurzfristiger Personaleinsatz durch die Fa. Simco Veranstaltungstechnik gewährleistet.

Die Firma Simco Veranstaltungstechnik soll im Auftrag der Stadt Neuenburg am Rhein bei städtischen und privaten Veranstaltungen tätig werden. Ihre Aufgaben sind die Überwachung und Kontrolle der Veranstaltung sowie die Einhaltung der

veranstaltungsbezogenen Verordnungen und Mietbedingungen auf der Grundlage der Mietverträge.

Als Einsatzorte sollen festgelegt werden:

- Stadthaus Neuenburg am Rhein
- Dorfgemeinschaftshalle Zienken
- Baselstabhalle Steinenstadt
- Rheinhalle Grißheim
- Veranstaltungen auf Plätzen nach Bedarf

Die Beauftragung der Firma Simco Veranstaltungstechnik soll ab 1. März 2017 erfolgen. Für die Zusammenarbeit werden jährlich ca. 1.700 Arbeitsstunden (entspricht einer Vollzeitstelle) erwartet, welche von den Mitarbeitern der Firma Simco Veranstaltungstechnik geleistet werden.

Aufgrund der Umstellung auf das NKHR beginnen die Beratungen für den Haushalt 2017 erst im Frühjahr 2017. Die Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2017 auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.12.2016 in Höhe von 48.000 € zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die zusätzlichen Kosten der Beauftragung der Fa. Simco Veranstaltungstechnik zuzustimmen und den Kostenansatz in Höhe von ca. 48.000 € für den Haushalt 2017 aufzunehmen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgend, und der positiven Beratung im Ausschuss für Verwaltung und Finanzen vom 06.02.2017, den zusätzlichen Kosten der Beauftragung der Fa. Simco Veranstaltungstechnik zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen: Ja, 48.000,00 €
Finanzposition: 39.000 €: 1.8400.650000 / 57300009.44310000
3.000 €: 1.7675.650000 / 57300008.44310000
3.000 €: 1.2113.650000 / 57300001.44310000
3.000 €: 1.2114.650000 / 57300002.44310000

Haushaltsmittel vorhanden: Ja, im Haushalt 2017

überplanmäßige Ausgabe: Nein

außerplanmäßige Ausgabe: Nein

07.02.2017 / Meier, Ellen

Vorlage an den Gemeinderat

Ausschreibungen;

- a) Kindergarten Grißheim; Fassade 3. BA, Wärmeverbundsystem WVDS**
- b) Kindergarten Goldstücke, Zweigstelle Danziger Straße in Neuenburg; Dachsanierung**

Teilnehmer: **TLin Sibylle Maas**
SB Gerhard Jägle

I. Sachvortrag

Aufgrund der Sondersituation, dass die Stadt Neuenburg am Rhein zum 01.01.2017 auf das Neue Kommunale Haushaltsrecht (NKHR) umgestellt hat, beginnen die Beratungen für das Haushaltsjahr 2017 erst im Frühjahr 2017.

Die zwei Gewerke sollen jedoch bereits in den Sommerferien 2017, wenn die Kindergärten geschlossen haben, durchgeführt werden.

Die Haushaltsmittel müssten deshalb im Haushalt 2017 auf Basis der Kostenschätzungen aus dem Jahr 2016 zur Verfügung gestellt werden.

Art der Maßnahme	Haushaltsansatz 2017	Planungsbüro
zu a: Kindergarten Grißheim, 3. BA; Wärmeverbundsystem (WVDS)	111.000,00 €	Büro Lemke
zu b: Kindergarten Goldstücke, Zweigstelle Danzigerstraße ; Dach- sanierung	60.000,00 €	Büro Lemke

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die entsprechenden Mittel in den Haushalt 2017 aufzunehmen und die anstehenden und die oben dargestellten zwei Bauvorhaben auf Grundlage der Kostenschätzungen der verschiedenen Planungsbüros auszuschreiben.

1. Kindergarten Grißheim; 3. BA Wärmeverbundsystem WVDS; Ausschreibungen

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 111.000,00
Investitionsmaßnahme: 736500112001
Haushaltsmittel vorhanden: Ja, € 111.000,00 im HH 2017
überplanmäßige Ausgabe: Nein
außerplanmäßige Ausgabe: Nein

2. Kindergarten Goldstücke, Zweigstelle Danzigerstraße in Neuenburg;
Dachsanierung; Ausschreibungen

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 60.000,00
Investitionsmaßnahme: 736500151001
Haushaltsmittel vorhanden: Ja, € 60.000,00 im HH 2017
überplanmäßige Ausgabe: Nein
außerplanmäßige Ausgabe: Nein

31.01.2017 / Maas, Sibylle

Vorlage an den Gemeinderat

Quartier "Schlüsselstraße/Metzgerstraße", Archäologische Ausgrabungen und Rathaus, Keller, Vergabe der Antragstellung und der Erhaltungsarbeiten

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Im Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße“ haben von 2012 bis 2015 archäologische Ausgrabungen stattgefunden. Dabei wurden zahlreiche Funde gemacht.

Die Archäologischen Ausgrabungen, die im neuen Geschäfts- und Wohnhaus erhalten werden sollen, müssen gereinigt, stabilisiert, gesichert und später aufbereitet werden.

Im Rathaus im Kernort Neuenburg am Rhein befinden sich historische Keller, die erhalten werden müssen.

Für die Erhaltungsarbeiten im Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße“ und des Kellers im Rathaus sind denkmalschutzrechtliche Genehmigungen durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erforderlich. Außerdem sollen Zuschussmittel beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Denkmalpflege beantragt werden.

Mit Herrn Dr. Bertram Jenisch und Herrn Eberhard Grether, Restaurator, Freiburg, wurden die erforderlichen Arbeiten abgestimmt. Entsprechende Angebote für die Antragstellung und die Erhaltungsarbeiten wurden daraufhin erarbeitet.

Die Kosten für die Antragstellung und die Erhaltungsarbeiten für das Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße“ betragen maximal € 90.416,35 und für die Keller im Rathaus maximal € 25.000,--.

Für das Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße“ sind in der Stufe I unter anderem Arbeiten für die Reinigung der Oberfläche, die Mörtelsicherung, die Fundamentunterfangung, die Einhausung und die Dokumentation enthalten.

Ob die Kosten der Stufe II in Höhe von maximal € 16.935,19 anfallen, kann erst entschieden werden, wenn alle Bereiche einsehbar sind.

Die Stufe III fällt erst an, wenn die Tiefgarage des neuen Gebäudes errichtet wird. Dann werden die zu erhaltenden archäologischen Anlagen entsprechend aufbereitet. Die Kosten hierfür betragen maximal € 21.353,06, diese fallen erst 2018 an.

Da es sich bei den geplanten Erhaltungsmaßnahmen so gut wie ausschließlich um restauratorische Leistungen handelt, müsste der Gesamtaufwand voraussichtlich zu 100% zuschussfähig sein. Der Regelfördersatz beträgt bei Zuwendungen an Gemeinden ein Drittel der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die Kosten für die vorbereitenden Maßnahmen, die Antragstellung, die Kostenschätzung sowie die Antragstellung für den Zuschussantrag sind nicht förderfähig.

Aufgrund der Umstellung auf das NHKR beginnen die Beratungen für den Haushalt 2017 erst im Frühjahr 2017.

Die Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2017 auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.12.2017 in Höhe von € 69.063,-- und (€ 21.353,06 im Jahr 2018) für das Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße“ und für die Keller im Rathaus € 25.000,-- zur Verfügung gestellt werden.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Haushaltsmittel in Höhe von € 69.063,-- für das Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße“ auf der Investitionsnummer: 751100002014 und für die Keller im Rathaus von € 25.000,-- auf der Finanzposition Tiefgarage zur Verfügung zu stellen und den Auftrag für die Antragstellung und die Erhaltungsarbeiten Herrn Eberhard Grether, Restaurator, Freiburg, zu vergeben.

Einnahmen:

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 19.300 und € 7.000 (im Jahr 2018)

Investitionsnummer: 751100002014

Einnahmen:

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 8.300,--

Finanzposition: Eigenbetrieb Tiefgarage

Ausgaben:

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 69.063,-- und (€ 21.353,06 im Jahr 2018)

Investitionsnummer: 751100002014

Haushaltsmittel vorhanden: Ja, € 129.000,-- im Haushalt 2017

überplanmäßige Ausgabe: Nein

außerplanmäßige Ausgabe: Nein

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 25.000,--

Finanzposition: Eigenbetrieb Tiefgarage

Haushaltsmittel vorhanden: Ja, € 25.000,-- im Haushalt 2017

überplanmäßige Ausgabe: Nein

außerplanmäßige Ausgabe: Nein

12.01.2017 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Umgehungsstraße Zienken", Auftragsvergabe städtebauliche Leistungen, Grünordnungsplan mit Umweltbericht und artenschutzrechtliche Untersuchungen

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschriften "Umgehungsstraße Zienken" gefasst sowie in seiner Sitzung am 21.03.2016 die Erweiterung des Plangebietes beschlossen.

In der nicht - öffentlichen Sitzung am 25.07.2016 hat der Gemeinderat der Vereinbarung zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Neuenburg am Rhein über die Planung einer Ortsumfahrung Neuenburg - Zienken im Zuge der L 134 zugestimmt.

Für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes sind unter anderem die Beauftragung der städtebaulichen Leistungen, des Grünordnungsplans mit Umweltbericht und die artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Es wird von einem zweistufigen Verfahren und der jetzigen Abgrenzung, ca. 9,27 ha, ausgegangen. Die Kosten für die Erarbeitung von externen ökologischen Ausgleichsflächen können erst nach der Berechnung des Bedarfs ermittelt werden.

Das Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, hat ein Angebot zur Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen in Höhe von € 40.364,80 abgegeben.

Das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, hat ein Angebot zur Erarbeitung des Grünordnungsplans mit Umweltbericht in Höhe von € 24.405,03 abgegeben.

Das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH (FrlnaT), Freiburg, und das Büro IFÖ, Institut für Ökosystemforschung, Bad Krozingen, haben für die artenschutzrechtliche Beurteilung der Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Libellen, Fische und Muscheln sowie der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für die Wildkatze und FFH-Verträglichkeitsprüfung Fledermäuse ein Angebot in Höhe von € 61.598,54 abgegeben.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat der Vergabe zugestimmt.

Aufgrund der Umstellung auf das NKHR beginnen die Beratungen für den Haushalt 2017 erst im Frühjahr 2017. Die Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2017 auf

Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.12.2016 in Höhe von € 126.368,37 zur Verfügung gestellt werden.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Haushaltsmittel in Höhe von € 126.368,37 auf der Finanzposition 1.6100.600000, Kostenstelle 51100001, Konto 34870000 zur Verfügung zu stellen und der Auftragsvergabe an

- das Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, zur Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen in Höhe von maximal € 40.364,80,
- das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, zur Erarbeitung des Grünordnungsplans mit Umweltbericht in Höhe von maximal € 24.405,03, und
- das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH (FrlnaT), Freiburg, und das Büro IFÖ, Institut für Ökosystemforschung, Bad Krozingen, für die artenschutzrechtliche Beurteilung der Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Libellen, Fische und Muscheln sowie der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für die Wildkatze und FFH-Verträglichkeitsprüfung Fledermäuse in Höhe von maximal € 61.598,54

zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 126.368,37

Finanzposition: 1.6100.600000; Kostenstelle 51100001, Konto 34870000

Haushaltsmittel vorhanden: Ja, € 250.000,-- im Haushalt 2017

überplanmäßige Ausgabe: Nein

außerplanmäßige Ausgabe: Nein

24.01.2017 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager" im Stadtteil Grißheim, Auftragsvergabe städtebauliche Leistungen, Grünordnungsplan mit Umweltbericht und artenschutzrechtliche Untersuchungen, Lärm- und Staubuntersuchungen

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschriften "Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager" im Stadtteil Grißheim gefasst.

Für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes sind unter anderem die Beauftragung der städtebaulichen Leistungen, des Grünordnungsplans mit Umweltbericht, die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Natura 2000 Vorprüfung, die schalltechnische Untersuchung und der Prognose der Staubemissionen und- immissionen erforderlich. Es wird von einem zweistufigen Verfahren und der jetzigen Abgrenzung, 3,64 ha, ausgegangen. Die Kosten für die Erarbeitung von externen Ökologischen Ausgleichsflächen können erst nach der Berechnung des Bedarfs ermittelt werden.

Das Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, hat ein Angebot zur Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes in Höhe von € 34.436,22 abgegeben.

Das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, hat ein Angebot zur Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Umweltbericht in Höhe von € 14.788,88 abgegeben.

Das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH (FrInaT), Freiburg, und das Büro IFÖ, Institut für Ökosystemforschung, Bad Krozingen, haben für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Natura 2000 Vorprüfung ein Angebot in Höhe von € 2.270,52 abgegeben.

Das Büro Fichtner, Water & Transportation GmbH, Freiburg, hat ein Angebot für die schalltechnische Untersuchung in Höhe von € 5.699,51 abgegeben.

Das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, hat für die Prognose der Staubemissionen und- immissionen ein Angebot in Höhe von € 9.288,95 abgegeben.

Aufgrund der Umstellung auf das NKHR beginnen die Beratungen für den Haushalt 2017 erst im Frühjahr 2017. Die Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2017 auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.12.2016 in Höhe von € 66.484,08 zur Verfügung gestellt werden.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Haushaltsmittel in Höhe von € 66.484,08 auf der Finanzposition 1.6100.600000, Kostenstelle 51100001, Konto 34870000 zur Verfügung zu stellen und der Auftragsvergabe an

- das Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, zur Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen in Höhe von maximal € 34.436,22,
- das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, zur Erarbeitung des Grünordnungsplans mit Umweltbericht in Höhe von maximal € 14.788,88,
- das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH (FrlnaT), Freiburg, und das Büro IFÖ, Institut für Ökosystemforschung, Bad Krozingen, für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Natura 2000 Vorprüfung ein Angebot in Höhe von maximal € 2.270,52,
- das Büro Fichtner, Water & Transportation GmbH, Freiburg, für die schalltechnische Untersuchung in Höhe von € 5.699,51,
- das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, für die Prognose der Staubemissionen und- immissionen in Höhe von maximal € 9.288,95

zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 66.484,08
Finanzposition: 1.6100.600000; Kostenstelle 51100001, Konto 34870000
Haushaltsmittel vorhanden: Ja, € 250.000,-- im Haushalt 2017
überplanmäßige Ausgabe: Nein
außerplanmäßige Ausgabe: Nein

25.01.2017 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östliche Innenstadt I,, im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Befangenheit prüfen

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2015 die Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östliche Innenstadt I“ im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße beschlossen.

Die Satzung wurde am 27.02.2015 rechtsverbindlich. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre.

Die städtebauliche Situation in diesem Bereich hat sich geändert. Mit den Bauvorhaben „Unser Park“ und der Neubebauung der ehemaligen Gärtnerei Saurer wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Wohnbauvorhaben geschaffen, die einen Beitrag zur Aufwertung der östlichen Innenstadt leisten.

Vor diesem Hintergrund wurde ein neuer Bebauungsplan „Östliche Innenstadt I“ aufgestellt.

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Östliche Innenstadt I“ ist Teil der Gesamt-Entwicklungskonzeption für die östliche Innenstadt. Es wurde im Abschlussbericht als Entwicklungsbereich 3 „Tankstelle/Gewerbeareal“ bezeichnet. In dem Abschlussbericht des Innenentwicklungskonzepts wurde neben dem städtebaulichen Änderungsbedarf für die Kreuzungssituation „Müllheimer Straße, Zähringerstraße und Pommernstraße“ festgestellt, dass die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich insbesondere auch im Hinblick auf die westlich benachbarte Seniorenwohnanlage und die zukünftigen Neuordnungen als strukturstörend betrachtet werden müssen.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind durch Gesetz Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Mit der Entwicklung eines Bebauungsplans will die Stadt Neuenburg am Rhein daher folgende städtebaulichen Ziele der Entwicklungskonzeption „Östliche Innenstadt absichern.

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch Neuordnung der überbaubaren Flächen.
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um eine städtebauliche Feinsteuerung zu gewährleisten.
- Entschärfung und Umgestaltung der Kreuzungssituation „Müllheimer Straße, Zähringerstraße und Pommernstraße“.
- Stärkung der Innenstadt durch die Realisierung von hochwertigem Wohnraum im Stadtzentrum.
- Verhinderung eines „Umkippens“ der Gebietsstruktur in Richtung gewerblicher Nutzungen.
- Gewährleistung einer dem Standort angemessenen Durchgrünung des Plangebiets und Aufrechterhaltung ausreichender unversiegelter Grundstücksteile.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Bereits derzeit liegt ein Bauantrag vor, der den Planungszielen der Stadt widerspricht. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass während des Bebauungsplanverfahrens für dieses Gebiet weitere Bauanträge eingereicht werden, die den Planungszielen der Stadt widersprechen.

Zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östliche Innenstadt I“ im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße ist es erforderlich, die Veränderungssperre zu verlängern. Die beigefügte Satzung ist zu beschließen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den beigefügten Entwurf der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östliche Innenstadt I“ im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße als Satzung zu beschließen.

31.01.2017 / Müller, Cornelia

**Satzung über die Verlängerung
der Veränderungssperre
für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Östliche Innenstadt I“
im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße**

Nach den §§ 14, 16, 17 und 18 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein die Verlängerung der am 27.02.2015 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östliche Innenstadt I“ im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße am _____ als folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Gegenstand der Satzung**

Die am 27.02.2015 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östliche Innenstadt I“ im Bereich Müllheimer Straße/Zähringerstraße wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Neuenburg am Rhein,

Joachim Schuster
Bürgermeister

Vorlage an den Gemeinderat

Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Lagerung von brennbaren Gasen, Grundstück Flst. Nr. 10082/5, Lörracher Straße 6, Gemarkung Müllheim

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat uns den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrag zum Betrieb einer Anlage zur Lagerung von brennbaren Gasen mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Durch den Antrag soll ein Gasflaschenlager mit einer Lagerkapazität von < 30 t (29 t Flüssiggas nach DIN 51622, 500 kg Acetylen, 10 kg Wasserstoff) errichtet und betrieben werden. Die Lagerung erfolgt in der jeweiligen Gebindeform im Freien auf dem zu diesem Zweck dienenden Platz auf dem Betriebsgelände. Gelagert werden als Flaschengrößen ortsbewegliche Druckgeräte in den Größen 3 - 33 kg bei Flüssiggas nach DIN 51622 und 10 - 50 l bei Acetylen und Wasserstoff.

Das Grundstück Flst. Nr. 10082/5 der Gemarkung Müllheim, Lörracher Straße 6, liegt im Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen II Größheim, Zone III B.

Nach dem Sicherheitsdatenblatt werden die Gase als nicht wassergefährdend nach der Wassergefährdungsklasse eingestuft. Unabhängig davon ist zu klären, wie mit dem Löschwasser im Havariefall verfahren werden soll. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. des Klemmbaches durch Löschwasser darf nicht erfolgen.

Ein Luftbild, auf dem die Lage des Grundstücks gekennzeichnet ist, ist beigelegt.

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, dem immissionsschutzrechtlichen Antrag nach § 4 BImSchG zuzustimmen, sofern das Löschwasser nicht in das Grundwasser bzw. den Klemmbach gelangen kann.

25.01.2017 / Müller, Cornelia

2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen. Der Aufstellort und das Umfeld können den folgenden Luftbildern entnommen werden.



Quelle: Google earth

Vorlage an den Gemeinderat

Bauantrag Johanniterallee 9

Teilnehmer: Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.

3988

Gemarkung

Steinenstadt

Straße

Johanniterallee 9

Bebauungsplan:

„Malzacker-Ost“

Garagen, Carports und Nebengebäude:

Sattel- oder Walmdach, DN 20°- 45°. Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter DN 7°, mit Begrünung.

Bauvorhaben:

Errichtung einer Pergola/Terrassenüberdachung und Errichtung eines Doppelcarports

Behandlung im Ortschaftsrat:

Wird noch gehört.

Einwendungen von Angrenzern:

liegen derzeit nicht vor

Ausnahmen/Befreiungen:

nicht eingehalten:

- Begrünung des flachgeneigten Daches DN 7° des Doppelcarports und der Terrassenüberdachung.
- Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Die Terrassenüberdachung hat eine Grundfläche von ca. 29,6 m² und eine Höhe von 2,30 m bis 2,70 m, somit beträgt der umbaute Raum mehr als 70 m³.

Eine Baugenehmigung kann nur im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden.

Ein Lageplan ist beigelegt.

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, den Befreiungen, vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates, nicht zuzustimmen.

09.01.2017 / Müller, Cornelia

Lageplan

zeichn. Teil § 4 LBOVVO

Stadt : Neuenburg

Gemarkung : Steinenstadt

M 1: 500



gepl. S 236,62 vom Tiefbauamt
gepl. S 233,83 übernommen

WA2	III+ID
	TH max 4,50
	GH max 9,50

0,4	0,8
örtl Bau-SD/WD vorschrift 30°-45°	E
E max 3 WE	

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in
§ 4 Abs. 2 u. 3 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.

Planverfasser:
Dipl. Ing. (FH) Uwe Jordan
Wehrgasse 1
79395 Neuenburg/Steinenstadt

Steinenstadt 27. Juni 2016