

17.01.1994

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof"
der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Das überwiegend bebaute Planungsgebiet liegt im Kernort der Stadt Neuenburg am Rhein im Bereich des ehemaligen Bahnhofs, südlich an das Stadtzentrum mit Rathausplatz und Müllheimer Straße angrenzend. Das Gebiet beinhaltet einen Abschnitt der Bundesbahnstrecke Müllheim - Neuenburg, die als Nebenstrecke hauptsächlich dem Güterverkehr dient.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der südlich der Bahnstrecke liegende, größere Teil des Plangebiets war bisher Bestandteil des Bebauungsplans "Sägeweg" aus dem Jahr 1968, der zur Zeit neu gefaßt wird. Der Bereich nördlich des Bahnhofs zwischen Schlesienstraße und der Straße Beim Bahnhof wurde bisher im Bebauungsplanverfahren "Grasweg" behandelt. Aus sachlichen Gründen werden beide Teilbereiche im eigenständigen Verfahren "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" zusammengefaßt. Zusätzlich einbezogen wird das Grundstück Flst.-Nr. 4416, das landwirtschaftlich genutzt wird.

Anlaß für die Aufstellung des Planes ist - abgeleitet aus einer Gesamtbetrachtung des Verkehrsgutachtens für den Kernort Neuenburg am Rhein - die Änderung der Verkehrsführung im Plangebiet mit dem Ausbau der Straßen Gutnauweg und Beim Bahnhof sowie der Verlegung des höhengleichen Bahnübergangs von der Ölstraße an den Gutnauweg.

Ebenso wichtiges Ziel der Planung ist es auch, die Festsetzungen des Bebauungsplan - Teilbereichs "Sägeweg" zu überprüfen und an den Bestand sowie - unter besonderer Berücksichtigung des innerörtlichen Wohnungsbedarfs - an zeitgemäße Planungsvorstellungen und Nutzungsanforderungen anzupassen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND VERFAHREN

3.1 Der größte Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Lediglich der Bereich östlich des Gutnauwegs ist als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

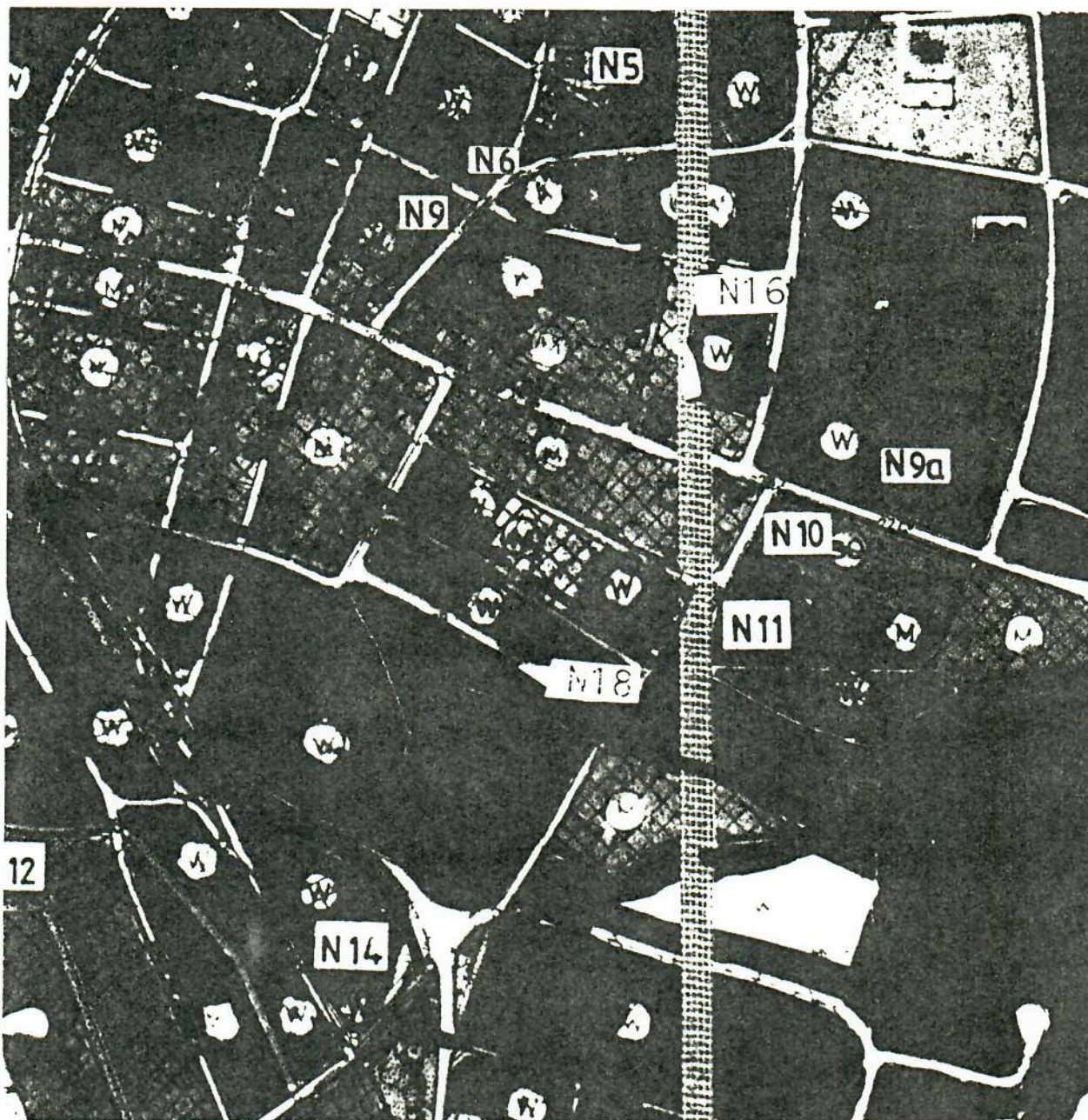
Im Bebauungsplan wird mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) diesen Darstellungen gefolgt bzw. entsprechend der geplanten Nutzungsart WA aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof"
der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

- 3.2 Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am 06.04.92 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Vorberatungen des Planungskonzepts erfolgten im Bauausschuß am 23.04.92 und 15.03.93.

Da die Ziele des Bebauungsplans auch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dienen und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.06.93 nach Billigung des Plan-Entwurfs beschlossen, nach § 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der geänderten Fassung durch das Maßnahmegesetz vom 22.04.93 die Offenlage durchzuführen.

- 3.3 Flächennutzungsplan-Ausschnitt M. 1:5000



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof"
der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

4. BEBAUUNG

4.1 Bestehende Nutzungen

- 4.1.1 Der bisherige Bebauungsplan "Sägeweg" sieht im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet, WA) eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (II) in offener Bauweise vor. Nur in zwei Bereichen ist eine III-geschossige (Ecke Gutnauweg/Kreuzmattweg, realisiert) bzw. eine IV-geschossige Bebauung (Ecke Basler Straße/Ölstraße, unbebaut) zulässig gewesen.

Das bisher zulässige Maß der Nutzung beträgt 0,3 bzw. 0,4 als Grundflächenzahl (GRZ) und 0,4 - 0,8 als Geschoßflächenzahl (GFZ). Die überbaubaren Grundstücksflächen waren mit grundstücksübergreifenden Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

- 4.1.2 Auch der Bereich zwischen Schlesienstraße und dem Bahnhof ist weitgehend bebaut. Das Grundstück Flst.-Nr. 4415/2 wurde bisher als Spielplatz genutzt und soll nach Eigentümerwechsel nun einer Bebauung zugeführt werden.

- 4.1.3 Die zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst.-Nr. 4416 gehörenden Freiflächen werden bisher landwirtschaftlich bzw. als Obstgarten genutzt.

- 4.1.4 Auf dem Gelände der Bundesbahn stehen neben dem Bahnhofsgebäude Flächen zur Disposition, die heute nicht mehr bahneigen genutzt werden und u.U. einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

4.2 Städtebauliches Konzept

- 4.2.1 Grundsätzliche Ziele sind insbesondere eine weitgehende Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, die Anpassung der Ausnutzungsmöglichkeiten an heutige Erfordernisse, die Erschließung im Gebiet vorhandener Baulandreserven und die planungsrechtliche Sicherung der neuen Verkehrskonzeption.

Das Grundstück Flst.-Nr. 4416 soll auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und wird entsprechend als Dorfgebiet mit privaten Grünflächen festgesetzt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Soweit nicht vorhandene Bebauung direkt an die Straßenflächen grenzt oder geringere Abstände erforderlich macht, sind die Baugrenzen so festgesetzt, daß die Bebauung einen Abstand von ca. 3,00 bis 5,00 m von den Straßenflächen einhält. Damit sollen eine Begrünung des Straßenraumes ermöglicht und bessere Sichtverhältnisse geschaffen werden.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof"
der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

Im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Schlesienstraße und westlich Beim Brestenberg ist bei maximaler Dreigeschossigkeit das dritte Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig (II + ID). Die maximale Traufhöhe über Straßenniveau beträgt 7,00 m. Diese Festsetzung entspricht den Obergrenzen im Bestand.

Für das Grundstück Gutnauweg/Kreuzmattweg ist eine Dreigeschossigkeit (III) festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Gebäude.

Im Rest des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei bei einer max. Traufhöhe von 6,50 m ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoß - allerdings nicht als Vollgeschoß - möglich ist.

Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschoßflächenzahlen berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, aus dem in diesem Fall die angemessene Verdichtung in bereits bebauten Gebieten folgt, und andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 gemäß dem höchsten nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wert festgesetzt. Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 0,8 bzw. 1,0 ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

Gartenbaubetriebe werden in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind in diesem Bereich ausgeschlossen wegen der damit verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) und um die vorgesehene Wohnnutzung zu stärken.

Im Dorfgebiet werden aus gleichen Gründen Tankstellen ausgeschlossen, ebenso auch sonstige Gewerbebetriebe, da diese Fläche ausdrücklich dem Bestand des funktionierenden landwirtschaftlichen Betriebs dient.

Die Festsetzung der Dachneigungen als steilgeneigte Satteldächer berücksichtigt einerseits den Bestand mit ortstypischer Bauweise und erlaubt andererseits den Ausbau der Dachgeschosse. Daneben wird durch die Festsetzung von Ober- und Untergrenzen eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes gewahrt.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof"
der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

5. **VERKEHR**

- 5.1 Im Zuge der Realisierung einer neuen Verkehrskonzeption für den Stadtkern von Neuenburg werden eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt und eine bessere verkehrliche Erschließung des Bereichs Kreuzmattweg/Beim Bahnhof angestrebt. Diesem Ziel dient die geplante Verbindung von der Müllheimer Straße (K 4946) über Pommernstraße und Gutnauweg zur Basler Straße (L 134) mit der Verlegung des höhen- gleichen Bahnübergangs von der Ölstraße an den Gutnauweg.

Um nach Schließung des Bahnübergangs Ölstraße eine ausreichende verkehrliche Erschließung sicherzustellen, ist auch ein Ausbau der bahnparallelen Verbindungsstraße Beim Bahnhof vorgesehen.

Zur Realisierung der Straßenplanung inclusive Fuß- und Radwege im Gutnauweg müssen private Grundstücksflächen in geringem Umfang in Anspruch genommen werden. Grundlage für die Festsetzung dieser Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist der verkehrstechnische Entwurf des Ingenieurbüros Beller Consult aus Freiburg.

- 5.2 Die Verkehrsflächen im Kreuzmattweg werden, im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan Sägeweg, in der vorhandenen Breite von ca. 5 m belassen, da dies für die Erschließung eines Wohngebiets durch eine Mischfläche (Wohnweg) als ausreichend angesehen wird.

6. **GRÜNORDNUNG**

- 6.1 Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, für dessen größten Teil ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird auf Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken verzichtet.
- 6.2 Östlich des Bahnhofs kann nach Aussage der Bundesbahn ein Teil des Bahngeländes einer bahnfremden Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der relativ geringen Grundstückstiefe von 16 m und der Orientierung auf die Bahnstrecke im Südwesten erscheint hier eine Wohnnutzung planerisch nicht sinnvoll. Statt dessen kann hier durch eine Grünanlage im Übergangsbereich von der Wohnbebauung nördlich des Bahnhofs zu der Bundesbahnstrecke eine gestalterische Aufwertung und Abschirmung geschaffen werden.
- 6.3 In diese Grünfläche soll ein Kinderspielplatz - als Ersatz für den in der Schlesienstraße entfallenen, integriert werden.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof"
der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

- 6.4 Die für das Gemeindegebiet erlassene Baumschutzsatzung gilt auch im Bereich des Bebauungsplans. Sollte bei einem Neubauvorhaben das Entfernen geschützter Bäume unumgänglich sein, ist unter den dort genannten Bedingungen ein Ersatz zu schaffen.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

- 7.1 Zur Beurteilung des vom Straßen- und Schienenverkehr ausgehenden Lärms liegt eine "Schalltechnische Untersuchung" der Beller Consult GmbH, Freiburg, vom November 1993 vor.

Da es sich um ein innerstädtisches, weitgehend bebautes Gebiet handelt, in dem eine gewisse Grundbelastung durch Verkehrslärm typisch ist, sieht die Stadt von der Erstellung eines detaillierten Schallgutachtens ab. Die vorliegende Untersuchung mit stichpunktartiger Prüfung der Lärmwerte stellt ausreichende Angaben für die Abwägung im Gemeinderat und die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung.

Grundlage für die prognostizierten Verkehrsmengen sind aktuelle Zählungen sowie die zukünftigen geänderten Verkehrsführungen nach dem "Verkehrsentwicklungskonzept Neuenburg".

In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, daß die gebietsbezogenen Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an den übergeordneten Straßen im Plangebiet (Basler Straße, Gutnauweg) überschritten werden durch den Schienenverkehr und in den Wohnstraßen jedoch nicht.

Aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) kommen aufgrund der innerstädtischen Lage und den negativen Auswirkungen auf Stadtbild und Platzverhältnisse nicht in Frage.

Deshalb soll durch passive Schutzmaßnahmen an den Gebäudeaußenbauteilen sichergestellt werden, daß der in das Gebäudeinnere dringende Lärm noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Im Bauantrag ist dazu nachzuweisen, daß durch die geeignete Ausbildung der Außenbauteile das in der Planzeichnung eingetragene Resultierende Schalldämmmaß (R'w res.) bei entsprechend ausgerichteten Gebäudeseiten erreicht wird.

Die vollständige Untersuchung liegt im Rathaus der Stadt Neuenburg am Rhein zur Einsichtnahme bereit.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof"
der Stadt 79395 Neuenburg am Rhein

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die östliche Gebietserweiterung wird zunächst nicht einbezogen, da diese Flächen weiterhin als private Grünflächen für Landwirtschaft festgesetzt sind.

9. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

9.1 Straßenbau
(einschließlich Bahnübergang) ca. DM 2.800.000,-

10. FLÄCHENDATEN

10.1 Gesamtfläche 8,14 ha

Neuenburg am Rhein 17.01.94


Der Bürgermeister



Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12

TELEFON 07 61 / 368 75-0
TELEFAX 07 61 / 368 75-17



Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

1. Allgemeine Bestimmungen:

1.1

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

1.3

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

1.5

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald/Emmendingen/Umweltschutzamt Freiburg) zu melden.

2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:

2.1

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.