

1 PLANUNGSANLASS

Der Kreistag des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald hat in seiner Sitzung am 28.10.1999 beschlossen, dass ein Kreisgymnasium mit Sportanlagen in Neuenburg am Rhein errichtet werden soll. Der Bau eines neuen Gymnasiums steht an, da das Gymnasium im benachbarten Mittelzentrum Müllheim am Rande seiner Kapazitäten angelangt ist. Die Stadt Neuenburg am Rhein bietet sich für den neuen Schulstandort an, weil erstens viele Neuenburger Schülerinnen und Schüler das in Müllheim gelegene Gymnasium besuchen und zum zweiten, weil die Stadt gemessen an ihrer heutigen Einstufung als Kleinzentrum über überdurchschnittlich viele zentralörtliche Einrichtungen verfügt.

Der Bereich des geplanten Schulstandortes war im wirksamen Flächennutzungsplan von 1999 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungsüberlegungen bezüglich der Gemeinbedarfsfläche für das Gymnasium entsprachen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund wurde eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die inzwischen wirksame Änderung stellt für den Bereich des Gymnasiums nun eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kreisgymnasium mit Sportanlagen“ dar.

Gleichzeitig werden in der Stadt Neuenburg am Rhein dringend neue Wohnbauflächen vorwiegend für den Einfamilienhausbau benötigt. Die Belegung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen für Schulzwecke machte es notwendig nach Ersatzflächen für den Wohnungsbau zu suchen. Im Rahmen der Planungen zum Gymnasium bot es sich an, die benötigte Wohnbaufläche nach Osten, auf heute landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu verschieben, und den gesamten Bereich zwischen Freiburger Straße und östlicher Gemarkungsgrenze durch einen Bebauungsplan einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Bebauungsplan liegt südlich der Bundesstraße (B) 378, wird im Westen durch die Freiburger Straße und im Osten durch die Gemarkungsgrenze Neuenburg-Müllheim begrenzt. Östlich und nördlich der geplanten Fläche schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich ein Wohngebiet (Bebauungsplan „Freiburger Straße Nord I“), im Westen jenseits der Freiburger Straße der Kindergarten „Bierlehof“, umgeben von einer gemischten Baufläche (Bebauungsplan „Erbhöfe“).

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1999 stellte im Bereich des Bebauungsplangebietes Wohnbaufläche (Steckbrief N5), sowie östlich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Die aktuellen Planungsüberlegungen bezüglich der Gemeinbedarfsfläche für das Gymnasium und den nach Osten verschobenen Wohnbauflächen entsprachen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können wurde eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die zwischenzeitlich vom Landratsamt genehmigt und wirksam ist. Diese Änderung stellt für den Bereich des Gymnasiums eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kreisgymnasium mit Sportanlagen“ und für das übrige Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher in vollem Umfang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:5000)



4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 Gemeinbedarfsfläche „Kreisgymnasium, Sporthalle und Außensportanlagen“

Für den geplanten Schulstandort wird angrenzend an die Freiburger Straße und die B 378 eine Gemeinbedarfsfläche (Kreisgymnasium, Sporthalle, Außensportanlagen) festgesetzt. Die Schule soll vorerst 2½ Schulzüge umfassen und später bei Bedarf auf 3 Züge aufgestockt werden. Ebenso ist eine Sporthalle und eventuell Außensportanlagen geplant. Es wird mit 600 Schülerinnen und Schülern gerechnet. In Anlehnung an das Gymnasium in Bad Krozingen soll die Fläche ca. 2,4 ha umfassen. Damit wird sie so groß bemessen, dass die Möglichkeit für eine eventuell später notwendig werdende Schulerweiterung offen gehalten wird.

Da das Gymnasium aufgrund seines Standortes erhebliche Auswirkungen auf die Stadteingangssituation haben wird und um generell eine hohe Gestaltqualität zu erreichen, wurde vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Architektenwettbewerb für das Kreisgymnasium ausgelobt, den die Architektin Heike Woller-Fuchs aus Stuttgart gewonnen hat. Die durch das Wettbewerbsergebnis vorgegebenen Baukörper wurden zur Information im Bebauungsplan dargestellt, ohne jedoch Festsetzungscharakter zu haben. Um bei der späteren Realisierung des Gymnasiums möglichst flexibel zu sein, wurde auf die Festsetzung von Baufenstern innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bewusst verzichtet.

Der geplante Schulstandort wurde ausgewählt, da er in verschiedenerlei Hinsicht günstig gelegen ist: Er verfügt über eine relativ zentrale Lage innerhalb des Stadtgebiets und insbesondere innerhalb der bestehenden und geplanten Wohngebiete. Ein weiterer Vorteil ist die günstige überörtliche Anbindung. Über die Freiburger Straße und die Landesstraße L 134 kann der Verkehr auf die B 378 abgeleitet werden, ohne weitere Wohngebiete zu belasten (etwa die Hälfte der Schülerinnen und Schüler wird von außerhalb erwartet). Nicht zuletzt spielt die räumliche Nähe zum bestehenden Schulzentrum eine Rolle, die eine gemeinsame Nutzung von Einrichtungen (z.B. des bestehenden Hallenbades und der bestehenden Sportanlagen) erlaubt.

Alternative Standorte sind kaum vorhanden. Der westliche Teil der Stadt ist geprägt von (bestehenden und geplanten) Gewerbegebieten; weitere Flächen stehen hauptsächlich in peripherer Lage im Norden und Süden zur Verfügung und sind damit zu dezentral gelegen.

4.2 Wohnbaufläche

Ein Teil der dort bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche kann südlich und östlich des Schulstandorts bestehen bleiben. Diese Fläche wird nach Osten bis zur Gemarkungsgrenze Neuenburg-Müllheim erweitert. Dadurch vergrößert sich die Wohnbaufläche geringfügig gegenüber der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche. Die Fläche eignet sich städtebaulich für eine Stadterweiterung, da sie sich in relativer Nähe zum Stadtkern und damit zu den Versorgungseinrichtungen befindet und darüber hinaus alle Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule und schließlich auch das geplante Gymnasium fußläufig erreichbar sind.

Der Bebauungsvorschlag sieht die Bebauung mit den zur Zeit hauptsächlich nachgefragten Einzel- und Doppelhäusern vor, die in Richtung Freiburger Straße mit einigen Mehrfamilienhäusern ergänzt werden soll. Prinzipiell soll die Bebauungsdichte von der Freiburger Straße zum Ortsrand hin abnehmen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kreisgymnasium, Sporthalle und Außensportanlagen“ wurden außer dem Gymnasium mit allen erforderlichen Nebenanlagen und der Sporthalle mit Außensportanlagen auch notwendige PKW Stellplätze für Lehrer, Besucher etc. und entsprechende Bushalteplätze für Schul- und Linienbusse zugelassen. Um beim Bau des Kreisgymnasiums flexibel zu sein wurde auf die Ausweisung von Baufenstern verzichtet und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m entsprechend dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 3 als ausreichend erachtet.

Neben der Gemeinbedarfsfläche „Kreisgymnasium, Sporthalle und Außensportanlagen“ wurde das Plangebiet entsprechend dem geplanten Gebietscharakter und in Fortführung der bestehenden Wohngebiete als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten wurden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Sendemasten zu verhindern, und da Mobilfunkanlagen dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes widersprechen würden, wurden von den in § 4 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen) Mobilfunkanlagen nicht zugelassen. Gerade hier in der Rheinebene ist davon auszugehen, dass Mobilfunkanlagen aufgrund ihrer vertikalen Abmessungen weithin sichtbar sind und somit eine Fernwirkung entwickeln, die das Landschafts- und Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in drei Teilbereiche, die in ihrer städtebaulichen Dichte und ihrer Höhe von der Freiburger Straße zum Ortsrand hin abnehmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 am östlichen Ortsrand, ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m bei zwei Vollgeschossen (I+ID) bzw. (I+IA) zulässig, wobei aufgrund der Traufhöhe, das oberste Geschoss nur als Dachgeschoss bzw. Attikageschoss errichtet werden kann. Die Baufenstergrößen von 12x13m oder 14x16m sind hierbei auf die vorgesehenen Grundstücke zugeschnitten. Hier am Ortsrand wurde zur Auflockerung und zwecks eines harmonischen Übergangs der Besiedlung in die freie Landschaft eine GRZ von 0,3 für ausreichend angesehen und die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Der weitaus größte Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist als WA 2 mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m bei zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Um in den beiden großen Baufenstern entlang der südlich gelegenen Stichstraßen auch Reihenhäuser zuzulassen, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,4 wurde hier die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze gewählt. Da Reihemittelhäuser diese GRZ nur schwerlich einhalten können, wurde im WA 2 für Reihemittelhäuser eine Überschreitung der GRZ, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,45, zugelassen. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 gewählt. Die Baufenstergrößen von 14x16m für Einzelhäuser und größtenteils 14x17m für Doppelhäuser bzw. die beiden Baufenster mit 12x32m lassen eine angemessene städtebauliche Dichte zu und gewährleisten gleichzeitig aufgrund der gewählten Abstände eine gewisse Auflockerung des Baugebietes.

Im WA 3 südlich der Schule soll die Möglichkeit zum Bau für Mehrfamilienwohnhäuser entsprechend den Kubaturen der Häuser im Baugebiet „Freiburger Straße Nord I“ gegeben werden. Daher wurden in diesem Baugebiet mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m bei drei Vollgeschossen (II+ID) die größten Gebäudeausmaße innerhalb des Plangebietes zugelassen. Auch hier kann wie bereits im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund der Traufhöhe das oberste Geschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden. Die Baufenstergrößen von 15x15m, wie auch die GRZ von 0,4 und die GFZ von 1,2 sind auf die gewünschten Mehrfamilienhäuser abgestimmt.

Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, und ermöglichen eine angemessene Verdichtung, andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Da in jüngster Zeit das Pultdachhaus eine weit verbreitete Gebäudeform darstellt, und dies auch im Plangebiet zulässig sein soll, wurde für Pultdachhäuser eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhen im WA 1 und WA 3 um bis zu max. 1,0 m und im WA 2 um bis zu max. 1,50 m zugelassen. Diese Festsetzung scheint angemessen, da Pultdachhäuser aufgrund der geringen Dachneigung bei gleicher Traufhöhe gegenüber Satteldachhäusern im Hinblick auf das mögliche Bauvolumen ansonsten benachteiligt wären.

Um die bei Pultdachhäusern auf der Firstseite in Erscheinung tretende Fassadenwand in der Höhe zu beschränken wurde unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass bei Häusern mit Pultdächern das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist, wobei der einseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung ist an der Firstseite der Gebäude auszuführen. Ebenfalls aus den genannten Gründen wurde im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzt, dass der Rücksprung um mindestens 1,50 m auf zwei Seiten, nämlich der First- und der Traufseite zu erfolgen hat.

Bei der Gemeinbedarfsfläche „Kreisgymnasium, Sporthalle und Außensportanlagen“ wurde aufgrund der geplanten Bauform auf eine Traufhöhe verzichtet. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt, die sich an der maximalen Gebäudehöhe des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets (WA 3) orientiert.

4.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wurde im WA 1 und WA 2 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen, in Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen und in Reihenhäusern (im WA 2) max. 2 Wohnungen zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wurde diesbezüglich keine Regelung für notwendig erachtet, da hier der Bau von Mehrfamilienhäusern ausdrücklich erwünscht ist und sich hier die Anzahl der Wohnungen durch die auf dem Grundstück unterzubringenden Stellplätze regelt.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Um die Erschließungsstraßen von Verkehr freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist.

Damit nicht die gesamten oberirdischen Freiflächen durch Stellplätze verbraucht werden, wurde im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzt, dass mindestens 2/3 der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind. Durch eine textliche Fest-

setzung wurde darüber hinaus gewährleistet, dass im gesamten Plangebiet Tiefgaragen zulässig sind.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

4.6 Überschreitungen der Baugrenzen

Um spätere Befreiungen zu verhindern und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,0 m zulässig sind. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wurde darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

4.7 Mindestgrundstücksbreiten

Aufgrund schlechter Erfahrungen in anderen Baugebieten bei zu engen Reiheneinheiten und dadurch ausgelöster nachbarschaftlicher Probleme, sollen im Baugebiet Hausgruppen aus nicht mehr als vier Reihenhäusern entstehen. Gleichzeitig soll in den für Doppelhäuser vorgesehenen Baufenstern (12x16m) der Bau von drei kleinen Reiheneinheiten verhindert werden. Aus diesem Grund war es notwendig für das Baugebiet eine Mindestgrundstücksbreite von 7,0 m festzusetzen.

4.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wurde bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadenlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig sind. Dadurch wird das komplette „freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Gemeinbedarfsfläche jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen 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 ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen

zu berücksichtigen. In einem Versickerungskonzept der Fa. Beller Consult Freiburg wurde der Nachweis geführt, dass die Grundstücksgrößen für die Regenwasserver-sickerung auf den privaten Grundstücken ausreichen. Um den zukünftigen Bauherren Informationen zur Errichtung von Versickerungsanlagen zu geben, wurde von der Fa. Beller Consult ein Beiblatt erarbeitet, das beispielhaft die Möglichkeiten zur dezentra-len Versickerung aufzeigt. Da im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die angestrebte Wohndichte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück schwierig erscheinen lässt, wird das Dach- und Hofflächenwasser der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zusammen mit dem Schmutz-wasser in einem Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen ist über das vorgesehene Grabensystem auf die öffentlichen Versickerungsflächen (F 2) zu leiten. Ausgenom-men hiervon ist der westliche Teil der Wohnsammelstraße nördlich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 sowie die beiden Erschließungsstiche im allgemeinen Wohnge-biet WA 3. Grund hierfür ist die relativ dichte Bebauung in diesem Bereich und das Fehlen ausreichend dimensionierter öffentlicher Freiflächen. Daher soll in diesem Be-reich neben dem Niederschlagswasser der Grundstücke auch das Niederschlagswas-ser der öffentlichen Erschließungsflächen in einen Mischwasserkanal geleitet werden.

5.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und ei-nem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewie-sen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucher-parkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Gymnasium/Freiburger Straße - Nord II“ ge-genüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzver-pflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unter-bringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Ver-kehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stell-plätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebau-lichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine sparsa-me Erschließung gewählt, öffentliche Stellplätze sind nur in der Wohnsammelstraße vorgesehen, während die 5,5 m breiten Stichstraßen von Stellplätzen freigehalten wer-den sollen, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstük-ken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der Wen-deanlagen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität ga-rantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

5.3 Dachgestaltung

Da der Neubau des Kreisgymnasiums ein Flachdach erhalten wird, beschränkt sich die Bebauungsvorschrift darauf festzusetzen, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° Dachneigung zu begrünen sind.

Im vorliegenden Wohngebiet soll eine breite Vielfalt an Dachformen möglich gemacht werden. Daher beschränken sich die Bauvorschriften darauf, für bestimmte Dachformen Rahmenregelungen vorzugeben. So sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 7° Dachneigung nicht zulässig sein. Pultdächer sollen eine Dachneigung zwischen 7 und 10° aufweisen, Sattel- und Walmdächer erst ab 30° Dachneigung zulässig sein. Andere Dachformen wie, z.B. Tonnendächer bleiben damit prinzipiell möglich.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Dachneigung festgesetzt wurde. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortsgängen, First und Traufe festgesetzt.

Zwecks eines einheitlichen Erscheinungsbildes wurde geregelt, dass Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachneigung aufweisen müssen.

5.4 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen von 2,0 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune wurden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Um im Bereich der Wendeanlagen und in den Erschließungsstichen ohne Gehwege einen Sicherheitsabstand zwischen Einfriedung und Bordsteinkante zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten müssen.

Aus gestalterischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

5.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

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

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG

6.1 **Landschaftsplan, Allgemeines**

Das Plangebiet wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung landschaftsplanerisch bewertet. Die Fläche ist und war intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Rande finden sich Feldgehölze, sonstige naturnahe Elemente fehlen. Es besteht eine gute Einsehbarkeit aufgrund der Lage am Ortsrand. Die B 378 bildet eine Lärmquelle. Hauptwindrichtungen sind SSW, N, SO. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Rückhaltefähigkeit von Niederschlagswasser ist gering aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens (sandiger und stark sandiger Lehm).

Der Bebauungsplan tangiert keine im Rahmen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 zur Meldung vorgesehenen FFH- und Vogelschutzgebiete.

Nach der Neufassung des § 1a BauGB gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5,6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne und Grünordnungspläne zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen (vgl. Grünordnungsplan):

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden,
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

6.2 **Grünordnungsplan, grünordnerische Maßnahmen**

Das Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. P. Jenne lieferte mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gymnasium/Freiburger Straße - Nord II“ eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe enthält der Grünordnungsplan auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe. Daher wird hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und hinsichtlich einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf den Grünordnungsplan verwiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt wird.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Folgende konkrete Maßnahmen wurden festgesetzt:

- Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung als Beitrag zur Grundwasserneubildung.
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.

- Pflanzgebot von einem hochstämmigen klein- bis mittelkronigen Baum und zehn Sträuchern je angefangener 300 m² Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten.
- Festsetzung einer angemessenen Ortsrandeingrünung (3 Gehölze je 10 m,²) auf einem 5 – 8 m breiten Grünstreifen (F 1) am östlichen Ortstrand auf der gesamten Fläche zwischen B 378 und Bertholdstraße.
- Allgemeine Begrünung der das Wohngebiet umgebenden und als Versickerungsflächen genutzten Grünflächen (F 2) mit 3 Gehölzen je 20 m², wobei Versickerungsmulden von Gehölzen freizuhalten sind.
- Begrünung der Spielplatzfläche (F 3) mit mindestens 5 hochstämmigen, großkronigen Bäumen und 100 Sträuchern.
- Begrünung des Schulgeländes mit mindestens 40 hochstämmigen, großkronigen Bäumen und 800 Sträuchern.
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen entlang des öffentlichen Straßenraumes.
- Begrünung der geplanten Schallschutzwand zur landschaftlichen Einbindung.
- Erhaltung der am östlichen Gebietsrand vorhandenen Baumhecke.
- Erhaltung der Heckenstrukturen auf der Böschungsfäche der B 378 am nördlichen Gebietsrand.
- Erhalt des großen Walnussbaumes im Bereich des geplanten Spielplatzes.

Der Grünordnungsplan kommt schließlich zu folgender Gesamtbewertung:

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden bislang intensiv als Ackerland von geringem ökologischen und landschaftlichen Wert genutzt. Naturhaushaltfunktionen mit höherer Bedeutung betreffen den Boden- und Wasserschutz. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen selbst, sowie die damit verbundenen Einschränkungen der Boden- und Wasserfunktionen, die trotz aller geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleiben. Als weiteres ist der Bau von Straßen und Gebäuden im bisher unverbauten Landschaftsbereich zu sehen, der jedoch durch die Baugebietskonzeption und zusätzliche Pflanzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden kann.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Nach überschlägiger Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe erscheint eine Kompensation der Eingriffe gegeben. Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 8a BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange der Entwicklung einer für den Ort bedeutsamen Gebietsentwicklung ordnungsgemäß abzuwägen.

7

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich der Kernstadt von Neuenburg am Rhein. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt von der Freiburger Straße über

die Breisacher Straße (L 134) direkt auf die B 378. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Freiburger Straße aus über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnsammelstraße, von der aus Wohnstiche nach Norden und Süden führen. Die Sticherschließung soll eine Verkehrsreduzierung erreichen und eine ruhige Wohnqualität gewährleisten. Das Gymnasium selber soll direkt von der Freiburger Straße aus erschlossen werden.

Sowohl für das Gymnasium als auch für die sich anschließende Wohnbebauung stellt die Bundesstraße eine nicht unerhebliche Lärmquelle dar: Für das Jahr 2010 wird mit einer Verkehrsbelastung von ungefähr 17.000 Kfz/24 h auf der Bundesstraße gerechnet. Es ist daher vorgesehen, entlang dieser Straße in Teilbereichen aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Freiburger Straße wird generell weiterhin in beide Richtungen befahrbar sein. Einzig für Schulbusse ist die Führung in einem Einbahnsystem über das bestehende Schulzentrum von Süden nach Norden geplant, um eine reibungslose äußere Erschließung zu gewährleisten. Außerdem ist vorgesehen, durch eine entsprechende Anordnung z.B. durch die von der Freiburger Straße abgerückten Bushaltestellen die Erschließung des gegenüberliegenden Kindergartens nicht zu behindern.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde vom Büro Beller Consult in Freiburg ein Lärmgutachten vorgelegt. Dabei wurden die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Müllheimer- und Schlüsselstraße und sich dadurch ergebender Mehrverkehr auf den Straßen im Plangebiet bereits berücksichtigt. Durch die während des Planungsprozesses vorgenommenen Lärmberechnungen wurde deutlich, dass der Lärm von der B 378 nicht allein durch eine Lärmschutzwand bzw. einen Lärmschutzwall in den Griff zu bekommen ist. Selbst eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand hätte an einigen Stellen immer noch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zur Folge. Darüber hinaus waren an diesem nordöstlichen Ortseingang auch gestalterische Belange zu berücksichtigen, die eine allzu hohe Lärmschutzwand auf der ohnehin bereits ca. 1 bis 3 m hohen Geländeböschung nicht ratsam erscheinen ließen. Als Kompromisslösung wurde die Errichtung einer mind. 3,0 m hohen und zu begrünenden Lärmschutzwand auf der Böschungsoberkante gewählt, die von der Nordostecke des Plangebietes bis hin zur geplanten Sporthalle reichen soll.

Da diese „aktive“ Schallschutzmaßnahme mit einer unter städtebaulichen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten realisierbaren Höhenabmessung keinen vollständigen Lärmschutz bewirken kann, muss der in schutzbedürftige Räume übertragene Verkehrslärm durch „passive“ Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung sind entsprechend den Festlegungen in der DIN 4109 abhängig von der Art der Raumnutzung und von der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweiligen, vom maßgeblichen Außenlärmpegel abhängigen in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich.

Da sich aufgrund der durchgeführten Berechnungen für die jeweiligen Geschosse sehr unterschiedliche Lärmpegelbereiche ergeben, werden die sich aus den Lärmgutachten ergebenden Lärmpegelbereiche geschossweise festgesetzt. Um die Lesbarkeit der Planzeichnung nicht zu beeinträchtigen, wurde die Festsetzung der Lärmpegelberei-

che und der resultierenden Schalldämmmaße auf eigenen Plänen dargestellt. Diese sind Bestandteile der Satzung.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind auch bei den Baufenstern an der Freiburger Straße notwendig.

Um den Konflikt zwischen Schulgelände und benachbarter Wohnbebauung zu entschärfen wurde ein 5,0 m breiter und zu bepflanzender Grünpuffer festgesetzt. Darüber hinaus wird das Schulgebäude von der Wohnbebauung abgerückt erstellt und zur Ostseite des Schulgeländes werden nur ruhigere Nutzungen wie z.B. ein Schulgarten stattfinden.

Unabhängig von diesen auch gestalterisch wirksamen Maßnahmen wurden im Oktober 2001 von der Fa. Beller Consult ergänzende Lärmberechnungen hinsichtlich der auf dem Schulgelände zu erwartenden Stellplätze und des von den Schülern ausgehenden Lärms durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse für die Stellplätze zeigen, dass die Erhöhung der Immissionen durch die Parkplätze deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. In Verbindung mit dem Verkehrslärm der umliegenden Straßen ergeben sich an zwei Aufpunkten in der Freiburger Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Die sich aus dem Lärmberechnungen ergebenden Belange des Immissionsschutzes wurden in Form von geschossweisen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den durch die Ansammlung von Schülern vor Unterrichtsbeginn, in den Pausen und nach Unterrichtsende ausgelösten Lärm wurden ebenfalls Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Pausenlärm lediglich am Schulgebäude selbst überschritten, so dass an der entsprechenden Gebäudeseite der Schule passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten. Da innerhalb der Gemeinbedarfsfläche keine Baufenster ausgewiesen wurden, erübrigt sich hier die Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

9

VERFAHREN

- | | |
|----------------------------|---|
| 15.11.1999 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt für das Gebiet „Gymnasium/Freiburger Straße - Nord II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. |
| 24.07.2000 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen. |
| 14.08.2000 –
29.09.2000 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |
| 21.08.2000 –
21.09.2000 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. |
| 04.05.2001 | Entscheidung über den vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald ausgelobten Wettbewerb zum Bau des Gymnasiums. |
| 25.06.2001 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den geänderten Bebauungsplanentwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. |

- 16.07.2001 – Durchführung der Offenlage
16.08.2001
- 03.12.2001 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Offenlage gem. § 3 (3) BauGB durchzuführen.
- 17.12.2001– Durchführung der 2. Offenlage
17.01.2002
- 25.02.2002 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der 2. Offenlage und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung.

10 FOLGEWIRKUNGEN

Die Ausweisung des Baugebiets zieht – mit Ausnahme von Lärmschutzmaßnahmen – keine Folgewirkungen nach sich. Da die vorgesehene Wohnbaufläche nur geringfügig größer ist als die bisher im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene, entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Schule. Ebenso ist außerhalb des Plangebiets keine zusätzliche Verkehrsinfrastruktur notwendig.

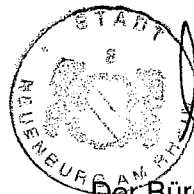
11 KOSTEN

Verkehrsanlagen	ca. 716.000 €
Schmutz und Mischwasserkanal inkl. Hausanschlüsse	ca. 381.000 €
Versickerungsmulden	ca. 114.000 €
Wasserversorgung	ca. 217.000 €
Lärmschutzwand (400x3m)	ca. 281.000 €
Kosten für Begrünung mit Spielplatz und öffentlichen Grünflächen (o. Spielgeräte)	ca. 208.000 €

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 8,86 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,02 ha
Gemeinbedarfsfläche Gymnasium	ca. 2,42 ha
Straßenverkehrsflächen inkl. Parkstreifen und Fußwege	ca. 0,79 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 1,63 ha
davon Versickerungsflächen F 2	ca. 0,87 ha
Ortsrandeingrünung F1	ca. 0,30 ha
Böschungsfäche B 378	ca. 0,34 ha

Stadt Neuenburg am Rhein, den 25.02.02



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Der Planverfasser

**Körper
Barton
Fahle**