

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Bei einem großen Teil der Flächen im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Bahnanlagen, die sich ursprünglich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundes-eisenbahnvermögen) befanden und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwidmet wurden.

Damit hat sich für die Stadt Neuenburg am Rhein die Chance eröffnet, diesen wichtigen Bereich am östlichen Ortseingang städtebaulich zu entwickeln und in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern.

Geplant ist insbesondere eine innerörtliche Verbindungs- und Umgehungsstraße, die zukünftig durch das Gebiet führen soll. Sie wird die Müllheimer Straße im Nordosten mit der Pommernstraße/Gutnauweg im Westen verbinden und weiter zur L 134 in Richtung Steinenstadt führen. Diese Verbindung wurde im Rahmen des Verkehrsentwicklungskonzeptes von 1994 als Innerortsumgehung im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung Schlüsselstraße/Müllheimer Straße als eine sinnvolle Lösung angesehen (vgl. Verkehrsentwicklungskonzept 1994, S. 46).

Der Planungsbereich mit einer Größe von ca. 6,65 ha liegt am östlichen Siedlungsrand von Neuenburg am Rhein und wird dort den zukünftigen Ortsrand bilden.

Aufgrund der Lage zur Bahnlinie im Süden, den angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Norden und Westen, sowie der geplanten Umgehungsstraße werden differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet getroffen (s. Ziff. 5.3).

Mit dem Bebauungsplan „Am Klemmbach“ soll unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher, grünordnerischer und gestalterischer Gesichtspunkte ein schlüssiges Gesamtkonzept für diesen Bereich von Neuenburg am Rhein erarbeitet werden.

## **2 GELTUNGSBEREICH UND NUTZUNGSBESTAND**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt: Durch die Bahnlinie im Süden, Pommernstraße/Gutnauweg im Westen, die bestehende Bebauung im Norden, sowie Wiesenflächen bzw. Grünzäsur und das angrenzende Richtberg-Gelände im Osten.

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerfläche sowie Kleingartenanlage genutzt. Eingestreut sind einige Obstbäume und Gehölzgruppen. Im nordwestlichen Bereich befinden sich drei Gebäude im Geschoßwohnungsbau, weiter im Südwesten schließen sich entlang des bestehenden Klemmbaches zwei private Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung an. Eine bestehende Lagerhalle im Südwesten zwischen Pommernstraße und Klemmbach wurde im Zuge der Neuordnung bereits abgerissen.

### **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BAHNANLAGEN**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein im Wesentlichen als geplantes Entwicklungsgebiet für gemischte Bauflächen dargestellt. Daran schließen sich im Norden bestehende gemischte Bauflächen, im Nordwesten bestehende Wohnbauflächen, im Nordosten bestehende landwirtschaftliche Grünflächen und im Südosten bestehende Bahnfläche an.

Die Nutzungskonzeption sieht vor, das Plangebiet im südlichen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel SO 1 (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel SO 2 (Lebensmittelmarkt)“, Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel SO 3 (Fachmarkt)“, im nordwestlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA), sowie im nordöstlichen Bereich als Mischgebiet (MI) zu entwickeln.

Drei übergebieltliche städtebauliche Rahmenbedingungen haben zu dieser differenzierten Nutzungskonzeption geführt: 1. die Lage an der Bahntrasse, 2. die Führung der inneren Ortsumgehung parallel zur Bahntrasse durch das Planungsgebiet und 3. die neue Führung eines renaturierten Klemmbaches im östlichen und nördlichen Abschnitt des Planungsgebiets.

Die durch diese Gliederung vorgegebene Nachbarschaft von Sondernutzungen (Einzelhandel) Gewerbe und Wohnen soll durch die Festsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebiets GEE“, durch ergänzende Abstands- und Eingrünungsvorschriften sowie durch vertraglich abgesicherte Andienungsverbote insbesondere der Sondergebiete (Einzelhandel) während der Nachtzeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr im Hinblick auf städtebauliche Konflikte gemildert werden.

Hintergrund dieser Konzeption ist, dass die Stadt Neuenburg am Rhein plant, das bisherige Sondergebiet „Einkaufszentrum“, welches Bestandteil des im Jahr 1984 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“ ist, in das Plangebiet zu verlagern. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan „Schulzentrum/Euromark“ mit dem Ziel geändert werden, das bisherige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ aufzuheben.

Des weiteren soll der bestehende großflächige Lebensmittelmarkt im Südwesten in den benachbarten östlichen Bereich umgesiedelt werden. Dieser Markt soll zukünftig als großflächiger Fachmarkt fungieren.

Für den südwestlichen Bereich (SO 3) wurde bereits im Rahmen der 2. Offenlage des Bebauungsplanes eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes im sogenannten Parallelverfahren eingeleitet.

Da o.g. Nutzungskonzeption nun in großen Teilen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweicht, wird insgesamt eine Änderung im Bereich zwischen der östlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes „Am Klemmbach“ im Osten, Müllheimer Straße im Norden, Pommernstraße im Westen und Bahnanlagen im Süden notwendig. Die Fortführung der 3. Änderung erfolgte daher für den Gesamtbereich.

Der Aufstellungsbeschluss zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes und der Beschluss zur 5. Offenlage des Bebauungsplanes erfolgten in der gleichen Sitzung im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Die Offenlage der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde ebenfalls zeitgleich zur 5. Offenlage des

Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 22.05.2006.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht zwar in nordöstlicher Richtung um ca. 90 m über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Gleichwohl ist der Bebauungsplan aber noch als aus dem Flächennutzungsplan i.S.v. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt anzusehen. Der größte Teil dieses Bereichs mit einer Breite von ca. 50 m und einer Fläche von ca. 0,8 ha ist als öffentliche Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, die nicht überbaut werden darf und zugleich als Ausgleichsfläche dient.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen (Mischgebiet MI und eingeschränktes Gewerbegebiet GEE) mit einer Gesamtgröße von ca. 0,50 ha gehen um circa 30 m in östlicher Richtung über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus. Sie definieren damit die endgültige Grenze der zukünftigen baulichen Entwicklung bzw. Siedlungsausdehnung in diesem Bereich von Neuenburg am Rhein, da aufgrund der angrenzenden Grünzäsur keine weitere bauliche Entwicklung mehr möglich ist. Außerdem ist die Überschreitung nicht für eine verdichtete Bebauung vorgesehen.

Diese Konzeption ist u.a. darin begründet - und beachtet auch insoweit das Entwicklungsgebot, - dass erst auf der Ebene des Bebauungsplans eine konkrete Lösung für die Lage und Anbindung der neuen innerörtlichen Umgehungsstraße an die Müllheimer Straße entwickelt werden konnte. In der Absicht, dieser Straße beidseitige Erschließungsfunktionen für unmittelbar angrenzende Mischbaugrundstücke zu übertragen, ist es zu dieser östlichen Gebietsausdehnung gekommen. Dabei wurde die im FNP-Verfahren vom Regionalverband vorgelegte aktuelle Abgrenzung der dort verlaufenden Grünzäsur insofern berücksichtigt, als diese von der geplanten Bebauung nicht tangiert wird und so weiterhin Bestand hat.

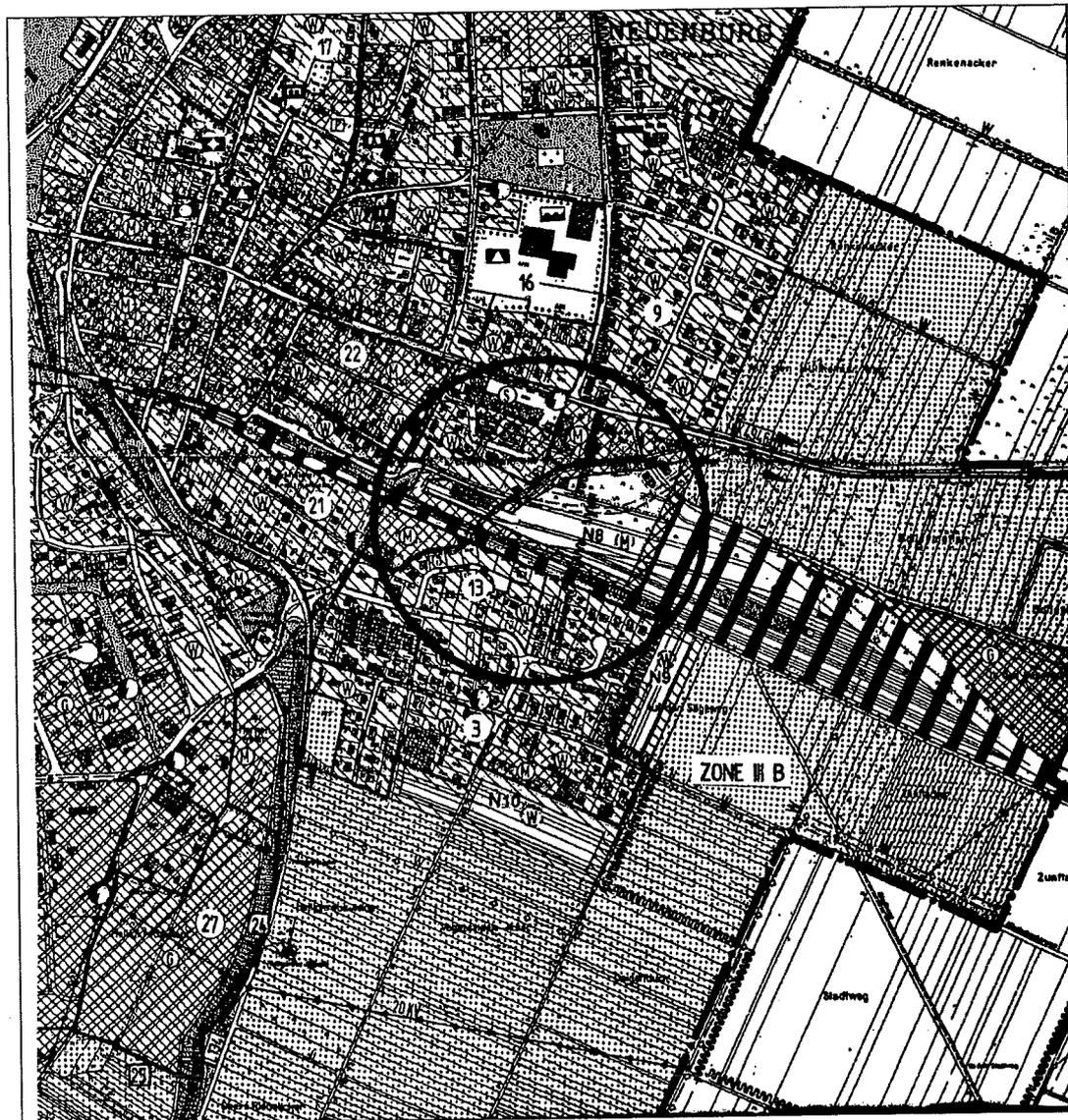
Bei einem Teil der Flächen im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Bahnanlagen. Das Eisenbahnbundesamt hat zwischenzeitlich alle diese Flächen entwidmet.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes verläuft ein Gleis welches das Areal der Firma Richtberg erschließt. In Verhandlungen wurde erreicht, dass dieses Gleis mit Rückstoßfunktion auf einer alternativen Trasse teilweise neu verlegt wird, um die angestrebten neuen Nutzungen optimieren zu können.

Der Entwurf für die 5. Offenlage hat deshalb den Bereich dieser neuen Trasse als private Bahnanlage festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass dieser Bereich zukünftig als Bahnanlage zur Verfügung steht und die Planung der Bahnnutzung nicht widerspricht. Zugleich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so geändert, dass eine Erschließung der bestehenden Güterhalle auf dem verbleibenden Grundstück der Bahn allseitig möglich ist. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommene Bahnfläche erschließt dieses Grundstück zugleich für den Kraftfahrzeugverkehr.

Eine Konsequenz dieser Änderung ist auch die Größe und Abgrenzung der Mischgebiete und Gewerbegebiete sowie der Grünflächen in diesem Bereich.

Flächennutzungsplanausschnitt M 1:10.000



**4 VERFAHREN**

- 07.05.2001 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Klemmbach“
- 22.07.2002 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- 05.08.2002 – Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.  
05.09.2002
- 20.01.2003 Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Anregungen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 03.02.2003 – Durchführung der Offenlage  
03.03.2003
- 14.04.2003 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.
- 28.04.2003 – Durchführung der 2. Offenlage  
28.05.2003
- 23.06.2003 Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der 3. Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.
- 14.07.2003 – Durchführung der 3. Offenlage  
14.08.2003
- 08.03.2004 Der Gemeinderat behandelt die in der 3. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der 4. Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.
- 29.03.2004 – Durchführung der 4. Offenlage  
29.04.2004
- 11.04.2005 Der Gemeinderat behandelt die in der 4. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der 5. Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.
- 25.04.2005 – Durchführung der 5. Offenlage  
25.05.2005
- 11.05.2006 Eingeschränkte Beteiligung (Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers)
- 22.05.2006 Der Gemeinderat behandelt die in der 5. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Im § 244 (2) BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 wird die Überleitung für das BauGB geregelt. Er besagt, dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.06.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

## **5 INHALTE DER PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Allgemeines Ziel der Planung ist es, das Gebiet „Am Klemmbach“ unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte als Siedlungsfläche für max. 20 Wohneinheiten, sowie für Gewerbe-, Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen neu zu ordnen und einer zeitgemäßen Bebauung zuzuführen.

Insbesondere ist bei der Planung eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe bzw. den Sondergebietsnutzungen (Einzelhandel) zu berücksichtigen.

Die Gebäude im geplanten Wohngebiet sind überwiegend nach Süden orientiert, um eine aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

Durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass bewährte wie auch zeitgemäße Bauformen und Materialien zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbestand einfügt.

### **5.2 Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“**

#### **Vorhaben**

Die Stadt Neuenburg am Rhein plant, das bestehende Sondergebiet „Einkaufszentrum“, das Bestandteil des im Jahr 1984 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“ ist, in den südöstlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Klemmbach“ zu verlagern. Zu diesem Zweck wird der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend geändert und eine 5. Offenlage durchgeführt. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan „Schulzentrum/Euromark“ mit dem Ziel geändert werden, den bisherigen Teilbereich „Einkaufszentrum“ aufzuheben.

Hintergrund der geplanten Verlagerung des Sondergebietes sind folgende konkrete Vorhaben:

1. Umsiedlung des bestehenden Marktes (bisherige Verkaufsfläche: 883 m<sup>2</sup>) aus dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in das Plangebiet (geplante Verkaufsfläche: 1.600 m<sup>2</sup>).
2. Umsiedlung des bestehenden Marktes aus dem Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ im südwestlichen Bereich des Plangebiets (bisherige Verkaufsfläche: 1.050 m<sup>2</sup>) in den benachbarten östlichen Bereich (geplante Verkaufsfläche: 1.300 m<sup>2</sup>).
3. Ansiedlung von Fachmärkten in das bestehende Gebäude Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“.

Hieraus ergeben sich folgende bauleitplanerische Maßnahmen:

1. Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO 1 und SO 2) „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ im südöstlichen Teil des Plangebiets mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> (SO 1) und 1.600 m<sup>2</sup> (SO 2).

2. Umwandlung des bisherigen SO „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ im Bebauungsplangebiet in ein SO „großflächiger Einzelhandel (Fachmärkte)“ wie Drogeriemarkt, Textilmarkt und Schuhmarkt.
3. Aufhebung des rechtskräftigen bestehenden SO „Einkaufszentrum“ im Bebauungsplan „Schulzentrum/Euromark“.

#### **Raumordnerische Verträglichkeit der Planung**

Die Verkaufsfläche erhöht sich für die geplanten Lebensmittelmärkte von bisher 1.933 m<sup>2</sup> um 967 m<sup>2</sup> auf 2.900 m<sup>2</sup> (1.300 m<sup>2</sup> SO 1 und 1.600 m<sup>2</sup> SO 2). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in dem bestehenden Sondergebiet „Einkaufszentrum“ des bestehenden Bebauungsplanes „Schulzentrum/Euromark“ weder eine Sortimentsbeschränkung noch eine Verkaufsflächenbegrenzung enthalten sind. Das bedeutet, dass eine Erweiterung des bestehenden Marktes ohne jegliche Einschränkungen rechtlich zulässig wäre, solange die Grenzen des Baufensters nicht überschritten werden. Der Markt könnte danach von 883 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet Einkaufszentrum auf 2.636 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern. Insgesamt verändert sich danach die rechtlich zulässige Verkaufsfläche durch die geplante Verlagerung in das Plangebiet nur geringfügig.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums Freiburg, ist die Ansiedlung der geplanten „großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte)“ SO 1 und SO 2 mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> (SO 1) und 1.600 m<sup>2</sup> (SO 2) auch wegen o.g. Tatbestand raumordnungsrechtlich unbedenklich. Dem steht nicht entgegen, dass es sich bei Neuenburg am Rhein um ein Kleinzentrum handelt. Dies ergibt sich daraus, dass Neuenburg am Rhein mit fast 12.000 Einwohnern für ein Kleinzentrum überdurchschnittlich groß ist und die geplanten Vorhaben der Grundversorgung (Nahversorgung) der Stadt selbst dienen und das geplante Verkaufsflächenangebot diesem Bedarf auch entspricht. Zudem bestehen keine adäquaten Möglichkeiten der großflächigen Lebensmittelversorgung in der Innenstadt.

Bei den in der Nachbarstadt und Mittelzentrum Müllheim vorhandenen Angeboten an Lebensmitteln in Qualität und Quantität, ist ein Kaufkraftabfluss durch das geplante Vorhaben in Neuenburg am Rhein aufgrund der geografischen Lage, Begrenzung der Verkaufsfläche sowie Sortimentsbeschränkung nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben entspricht damit dem sogenannten Kongruenzgebot.

Für die Ansiedlung der geplanten „großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte)“ mit den notwendigen Stellplätzen an diesem Standort sprechen ferner die integrierte Lage am südöstlichen Rand des Innenstadtbereichs auf einer ehemaligen Bahnbrache und die ideale Verkehrserschließung an der geplanten Umgehungsstraße. Die Geschäfte in der Innenstadt sind von dort in geringer Entfernung erreichbar, so dass Synergien beim Einkaufsverhalten ermöglicht werden. Im übrigen ist es Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein, Lebensmittelmärkte dort anzusiedeln, wo die Bürgerinnen und Bürger wohnen.

In der Nähe des geplanten Standortes befinden sich zwei Bushaltestellen im Bereich des bestehenden Marktes an der Müllheimer/Freiburger Straße und Gutnauweg/Basler Straße von wo die geplanten Märkte fußläufig gut erreichbar sind.

Für die geplanten Fachmärkte im bestehenden Lebensmittelmarkt stehen insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung, die als Gesamtfläche von nicht großflächigen

Fachmärkten mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 700 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden soll. Aufgrund dieser Kleinflächigkeit sind keine raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der 5. Offenlage wurde die gesamte Planung nochmals mit der Regionalplanung und der Raumordnungsbehörde erörtert und abgestimmt. Ergebnis dieser Abstimmung ist, dass die Nutzung Sportmarkt im Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ und im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „Schulzentrum/Euromark“ Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) insgesamt ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen auf die Innenstadt (Wirkungsanalyse)**

Zur Auswirkung der Neuansiedlung bzw. Verlagerung o.g. Märkte auf die Innenstadt wurde ein Gutachten an die BBE Baden-Württemberg GmbH in Auftrag gegeben.

Das Gutachten kommt zusammenfassend u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Der neue Standort („Am Klemmbach“) ist als teilintegriert (angrenzende Wohnbebauung) anzusehen. Gegenüber dem bisherigen Standort ergibt sich in Bezug auf die Innenstadt (Kopplungskäufe) nur eine marginale Verschlechterung.

Die „bloße“ Verlagerung von Anbietern aus dem „alten“ EKZ an den neuen Standort bzw. eine Neuansiedlung bei entsprechender Aufgabe „alter“ Flächen im EKZ (z.B. Schuhmarkt und Quelle-Foto mit Postagentur) ist ohne wesentliche Flächenerweiterung im Wesentlichen unproblematisch.

Bezüglich der Innenstadtrelevanz der Sortimente ist auf die Sortimentsliste für Neuenburg am Rhein (zentrenrelevante Sortimente) des BBE-Gutachtens aus dem Jahre 1999 bzw. auf den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg hinzuweisen. Dies wurde bei den Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete berücksichtigt.

Es sollte kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt geschaffen werden. Ergänzende Angebote, die im Zentrum nicht angesiedelt werden können, sind unter dem Aspekt einer verstärkten Marktbindung der Gesamtstadt Neuenburg am Rhein durchaus positiv zu werten.

Da in der Innenstadt kein relevantes Lebensmittelangebot vorhanden ist, kann eine Flächenvergrößerung im Lebensmittelbereich am Planstandort, bezogen auf den zentralen Bereich in Neuenburg am Rhein, als insgesamt unproblematisch angesehen werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten aber unter städtebaulichen Aspekten begrenzt werden. Diese wurden in den Sondergebieten „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte)“ entsprechend beschränkt.

Von wesentlicher Bedeutung für das Angebot in der Innenstadt und in den Stadtteilen sind die Lebensmittelhandwerker (Bäcker/Metzger). Eine weitere Etablierung von über die Planung hinausgehenden zusätzlichen separaten Backshops und/oder Metzgereifilialen am neuen Standort sollte nicht stattfinden. Für das Sondergebiete SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ wurde der Backshop auf eine Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> beschränkt. Ein Backshop war bereits im bestehenden Sondergebiet ohne Verkaufsflächenbeschränkung zulässig. Im Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ wurde festgesetzt, dass der geplanten Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup> in den Markt (Mall) integriert werden muss.

Die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Fachgeschäften wäre am neuen Standort problematisch, da dann der Charakter eines Einkaufszentrums entstehen könnte. Aus Gründen des Bestandschutzes kann einer Verlagerung der Firma Quelle Foto (Ziel) mit Postagentur zugestimmt werden. Aufgrund der beengten Raumverhältnisse im alten EKZ im Zusammenhang mit der Post-Agentur ist eine moderate Flächenerweiterung nachvollziehbar. Eine wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche auf über 100 m<sup>2</sup> für den Verkaufsbereich (Foto-Quelle-Shop) wäre innenstadtschädlich, da sich das Sortiment mit mindestens zwei Geschäften in der Innenstadt überschneidet. Analog wurde im Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ die Fläche für einen weiteren Shop auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Verlagerung des Schuhmarktes oder Neugründung bei Aufgabe des bisherigen Schuhangebots im EKZ mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre nicht innenstadtschädlich. Entsprechend wurde im Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ die Verkaufsfläche eines Schuhmarktes auf 400 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die Etablierung eines Bekleidungsdiscounters mit bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes und des überwiegend mittleren und höheren Genres des Warenangebot in den vorhandenen Geschäften im Zentrum im Wesentlichen nicht negativ zu beurteilen. Entsprechend wurde im Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ die Verkaufsfläche eines Textilmarktes auf 600 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ohne Flächenbegrenzung ist aufgrund der vielfältigen innenstadtrelevanten Sortimente nicht unproblematisch. Ein Drogeriemarkt tangiert mit seinem i.d.R. breiten Sortiment mindestens 12 Innenstadtgeschäfte. Nur wenn kein Innenstadtstandort zur Verfügung steht, könnte einer Ansiedlung am neuen Standort zugestimmt werden. Die Fachdrogerie in der Innenstadt könnte dann aber gefährdet sein. Im Falle einer Verkaufsfläche von unter 600 m<sup>2</sup> halten sich die zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des Drogeriekernsortiments in Grenzen. Bei größerer Fläche wird leicht der Charakter eines Drogeriekaufhauses erreicht. In Anlehnung wurde im Bebauungsplan für das Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ die Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt in moderater Form von 600 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> erhöht, da die Stadt Neuenburg am Rhein dem Aspekt eines höherwertigen Drogeriemarktes eine besondere Bedeutung zukommen lässt.

Insgesamt würde aber gerade durch einen höherwertigen Drogeriemarkt die Marktbindung der Stadt Neuenburg und damit die Versorgungsleistung deutlich ansteigen.

Für einen Sportmarkt (Einzelhandel) reicht das Marktpotenzial im Einzugsgebiet von Neuenburg möglicherweise nicht aus. Nur wenn es einem Unternehmen mit überragender Leistungsstärke gelingt, die Umlandbewohner in hohem Maße anzusprechen ist eine Existenz gewährleistet. Negativ betroffen wäre insbesondere ein Anbieter im Zentrum in geringem Maße. In Abstimmung mit der Regionalplanung und der Raumordnungsbehörde wird die Nutzung Sportmarkt im Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ ausgeschlossen.

Insgesamt würde die Einzelhandelszentralität von Neuenburg am Rhein bei Realisierung aller Planobjekte (ohne Sportmarkt) um etwa 6-8 %-Punkte – unter Berücksichtigung von Umsatzabzügen bei Mitbewerbern am Ort – auf ca. 70-72 % ansteigen.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Insgesamt lässt sich das Plangebiet in drei wesentliche Nutzungsbereiche gliedern:

- Im nördlichen Teilbereich ist im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße und der angrenzenden Bebauung (Tankstelle, Einzelhandel etc.) ein Mischgebiet mit kleineren Gewerbebetrieben und Wohnen vorgesehen,
- im daran anschließenden nach Westen verlaufenden Teilbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- im südlichen Teilbereich entlang der Bahnlinie ist ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ und Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ (SO 1, SO 2 und SO 3) festgesetzt. Dort sollen sich nicht störende (kleinteilige) Gewerbebetriebe, Freizeiteinrichtungen, zwei Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> bzw. 1.600 m<sup>2</sup> und Shops, sowie Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche max. 700 m<sup>2</sup> etablieren.

Im einzelnen werden für die Sondergebiete folgende Festsetzungen getroffen:

#### **Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“**

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Pfandraum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m<sup>2</sup>. Der angegliederte Pfandraum bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet. Der Anteil der Verkaufsfläche für Non-Food I und Non-Food II Artikel darf 25 % der zulässigen Verkaufsfläche, d. h. 325 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Non-Food I Artikel sind: Wasch- und Putzmittel, Kosmetik, Hygienepapiere, Tiernahrung und Zubehör.

Non-Food II Artikel sind: Zeitschriften/Bücher, Papier- und Schreibwaren, Blumen/Pflanzen/Düngemittel, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Geschenke, Spielwaren, Textil/Wäsche/Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Schirme, Tonträger, Uhren/Schmuck, Autozubehör, Gartenartikel/Camping/Sportartikel, Fotowaren/Bilderservice, Bastelbedarf, Elektroartikel.

Zulässig ist ferner ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup>.

#### **Sondergebiet SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“**

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup>. Der Vorraum (Packzone, Mall) bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet. Der Anteil der Verkaufsfläche für Non-Food I und Non-Food II Artikel darf 25 % der zulässigen Verkaufsfläche, d.h. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Non-Food I Artikel sind: Wasch- und Putzmittel, Kosmetik, Hygienepapiere, Tiernahrung und Zubehör.

Non-Food II Artikel sind: Zeitschriften/Bücher, Papier- und Schreibwaren, Blumen/Pflanzen/Düngemittel, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Geschenke, Spielwaren, Textil/Wäsche/Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Schirme, Tonträger, Uhren/Schmuck,

Autozubehör, Gartenartikel/Camping/Sportartikel, Fotowaren/Bilderservice, Bastelbedarf, Elektroartikel

Zulässig sind in der Mall ferner ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie ein weiterer Shop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> und eine Post-Agentur mit einer Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup>. Dieser weitere Shop darf kein Backshop sein.

Bei der Festlegung von branchenüblichen Flächendimensionierungen wurde der Vorschlag des Gutachtens der BBE Baden-Württemberg aufgegriffen. Als Kompensationslösung wurde aufgrund des Bestandes der Non-food Anteil I und II für beide Lebensmittelmärkte auf jeweils 25 % Verkaufsflächenanteil beschränkt (siehe Gutachten BBE).

### **Sondergebiet SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.050 m<sup>2</sup>. Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> sind nur folgende Fachmärkte mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

-Drogeriemarkt	max.	700 m <sup>2</sup>
-Textilmarkt	max.	600 m <sup>2</sup>
-Schuhmarkt	max.	400 m <sup>2</sup>

Das Gutachten der BBE Baden-Württemberg schlägt für den Drogeriemarkt zwar eine maximale Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> vor, aber die Stadt Neuenburg am Rhein misst dem Aspekt eines höherwertigen Drogeriemarktes eine besondere Bedeutung zu, daher wird die Verkaufsfläche in moderater Form um 100 m<sup>2</sup> erhöht und auf 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei den übrigen Sortimenten orientieren sich die Festsetzungen am Gutachten der BBE Baden-Württemberg (siehe Ziffer 5.2 der Begründung).

### **Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet werden wegen der geringen Gesamtfläche und der gewünschten hauptsächlichen Wohnnutzung im Bereich des Klemmbaches Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen ausgeschlossen, da diese zusätzlich Lärm- bzw. Geruchsemissionen verursachen. Zudem sind aufgrund der verkehrlichen Situation (Stichstraße) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr bzw. LKW Verkehr nicht erwünscht. Des weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Hinblick auf Mobilfunkanlagen ausgeschlossen, deren Sendemasten hier als städtebaulich nicht verträglich angesehen werden, da sie u. a. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Da entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Neuenburg am Rhein innerhalb des Plangebiets gewerblich hochwertige Bauflächen gesichert werden sollen, werden großflächige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet sowie Mischgebiet und Kfz- Lagerplätze im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Um die angestrebte Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden, werden sowohl im Mischgebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll auch der Befürchtung

entgegengetreten werden, dass im angrenzenden Wohngebiet städtebauliche Fehlentwicklungen entstehen.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

In Abstimmung auf die bauliche Umgebung ist im Allgemeinen Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung bei einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Gebäudehöhe von maximal 10,50 m angemessen. Das oberste Geschoss kann dabei nur als Dachgeschoss errichtet werden.

Für Pultdächer wurde eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhen um bis zu 1,0 m an der niedrigeren Traufseite und bis zu 2,50 m an der höheren Traufseite zugelassen. Diese Festsetzung scheint angemessen, da Pultdächer aufgrund der geringen Dachneigung bei gleicher Traufhöhe gegenüber Satteldachhäusern im Hinblick auf das mögliche Bauvolumen ansonsten benachteiligt wären.

Im geplanten Mischgebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet und den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ wird auf die Vorgabe einer Geschosshöhe verzichtet, da sich diese Gebäude aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzung nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen.

Die Traufhöhe wird für das Mischgebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet einheitlich auf maximal 6,50 m festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen bzw. Dachneigungen soll die maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet 12,0 m und dem eingeschränkten Gewerbegebiet 10,50 m betragen.

Für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ werden entsprechend den vorliegenden Objektplanungen vertikale Baufenster festgesetzt. Damit sollen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Norden zu große Wandhöhen verhindert werden.

Insgesamt soll durch diese Festsetzungen eine einheitliche Höhenstaffelung von Wohnen und Gewerbe bzw. Sondergebietsnutzungen im Plangebiet erreicht werden.

Entsprechend dieser Bebauung werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschosflächenzahl von 0,7 für das allgemeine Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschosflächenzahl von 1,2 für das Mischgebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 für das eingeschränkte Gewerbegebiet und die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mitzurechnen.

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

#### **5.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) Stellplätze,

Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht oder auf den speziell festgesetzten Garagen-, Carport-, und Stellplatzzonen (GA, CP, ST) zulässig sind. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupterschließung (Zufahrt) erfolgt. Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße einen Abstand von 5,0 m einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist. Aufgrund der besonderen Erschließungssituation im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 197/2 müssen Garagen innerhalb der festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen einen Abstand von 2,0 m zur jeweiligen Erschließungsstraße (Zufahrt) einhalten.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Aufgrund der sehr groß bemessenen Baufenster im eingeschränkten Gewerbegebiet und den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“, sollen die Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster von Garagen und Carports freigehalten werden. Nebenanlagen wurden außerhalb des Baufensters zugelassen, um den Investoren eine größtmögliche Flexibilität bei nicht vorhersehbaren betriebstechnischen Erfordernissen zu erhalten. Hierzu gehören untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen, die bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Im südlichen Bereich der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ entstehen großflächige Stellplatzzonen mit insgesamt fünf Zufahrten von der geplanten Umgehungsstraße. Die Zahl der Stellplätze liegt in diesen Gebietsteilen über der Zahl, die bauordnungsrechtlich nachzuweisen wäre. Der tatsächliche Bedarf richtet sich hier nach den allgemeinen Richtlinien der einzelnen Lebensmittel- bzw. Fachmarktbetreibern. Damit sollen vor allem Engpässe bei Spitzenzeiten und das Zuparken der Umgehungsstraße wirkungsvoll verhindert werden.

Die Pkw-Stellplatzzonen werden entsprechend mit Pflastersteinen hochwertig gestaltet und mit Bäumen eingegrünt. Bei den Fahrspuren, die zumindest auch dem Andienungsverkehr dienen, ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung entbehrlich.

Insgesamt sind im Zusammenhang mit den geplanten Lebensmittelmärkten und Fachmarkt ca. 340 Stellplätze geplant. Dadurch soll ein optimales Stellplatzangebot bereitgestellt werden, das von seiner Dimensionierung her auch in Spitzen- und Stoßzeiten ausreichend ist.

## **5.6 Bauweise**

Im Hinblick auf die bestehenden Gebäudetypen wird im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Unter Berücksichtigung typischer Bauformen ist im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 50 m bei Einhaltung von Grenzabständen nach LBO zulässt.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im eingeschränkten Gewerbegebiet und den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper mit über 50 m Länge errichtet werden können.

#### **5.7 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Um spätere Befreiungen zu verhindern und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile, wie Balkone, Erker und untergeordnete Bauteile wie 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 % verlastet sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

In den Sondergebieten Sondergebiet SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ dürfen Bauteile für Technik (Lüftung etc.) aufgrund der spezifischen Nutzung das vertikale Baufenster (Baugrenze) um bis zu 1,50 m überschreiten.

#### **5.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 3 pro Wohngebäude und für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Dadurch soll erreicht werden, dass insbesondere die Stichstraße im Wohngebiet von Stellplätzen freigehalten und damit den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität im Straßenraum ermöglicht wird.

#### **5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen im Allgemeinen Wohngebiet 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.

#### **5.10 Gewässerschutz**

Geplant ist den Klemmbach zu renaturieren und durch das Plangebiet zu führen. Entsprechend wird in Abstimmung mit der Gewässerdirektion Südlicher Ober-

rhein/Hochrhein und dem Landratsamt entlang des Klemmbachs ein 4 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante festgesetzt.

Im Gewässerrandstreifen des Klemmbachs dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig.

Nachhaltige Veränderungen des naturnahen Böschungs- und Uferbereiches zu unterlassen. Zu unterlassen ist insbesondere die Verwendung toter Baustoffe wie Stein oder Beton bei der Rohrsicherung. Die zu verlegende Rohrleitung darf im Böschungsbe- reich nicht weiter als 10 cm in das Gerinne hineinreichen und ist zu umpflanzen.

Die erforderliche Grundstückssicherung für die Verlegung des Klemmbaches ist bereits erfolgt.

Für die Verlegung des Klemmbaches, bei dem es sich um ein Gewässer zweiter Ord- nung handelt, wurde am 24.05.2005 die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, das gesamte anfallende Oberflächenwasser im Gelände selbst zu versickern. Die in Neuenburg vorliegenden Bodenverhältnisse ermöglichen aufgrund der ausreichend vorhandenen Durchlässigkeit eine weitgehende Versickerung des Regenwassers durch Versickerungsmulden. Da die Hälfte des Baugebietes in der Wasserschutzzone III B liegt, ist eine direkte Versickerung in den Untergrund ohne vorherige Oberbodenpassage nicht zulässig.

**Private Flächen:** Das Regenwasser der privaten Dach-, Hof- und Wegflächen ist auf den eigenen Flächen durch geeignete Versickerungsmulden zu versickern. Die Ver- sickerungsmulde muss eine Passage durch eine belebte Bodenschicht (Mutterboden) von mindestens 30 cm gewährleisten. Die Direktversickerung durch Sickerschächte oder -brunnen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

Die Überstauhäufigkeit der Mulden sollte nicht mehr als  $n = 0,2 [1/a]$ , d.h. einmal in fünf Jahren betragen. Eine Verbesserung der Sickerfähigkeit des Untergrundes durch den Einbau von Kiesrigolen ist zulässig. Die Bemessung und Bauausführung der Mul- den ist nach den Regeln des Arbeitsblattes 138 der Deutschen Vereinigung für Was- serwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen und ist durch ein Fachbüro zu begleiten. Falls für die Mulden Überläufe vorgesehen werden sollen, müssen diese di- rekt in den Klemmbach oder in die Regenwasserkanalisation geleitet werden. Eine di- rekte Einleitung des Überlaufwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

Die Versickerung des Oberflächenwassers von Gewerbegebieten ist beim Landratsamt zu beantragen.

**Öffentliche Flächen:** Das Regenwasser der im Baugebiet vorhandenen zukünftigen Kreisstraße wird auf verschiedene Weise versickert. Während im westlichen Abschnitt der Straße das Wasser direkt in parallel zur Straße angeordneten Mulden versickert, wird im östlichen Teil das Regenwasser zunächst durch in der Straße verlegte, flach

verlaufende Kanäle abgeleitet. Die Kanäle münden in zwei bis 1,50 m tiefe Versickerungsbecken, im Nordosten bzw. Südosten des Planungsgebietes angeordnet werden.

Im Bereich der straßenparallelen Mulden wird der Bordstein der Straße in regelmäßigen Abständen mit seitlichen Einläufen versehen, durch die das Wasser in die Mulden gelangen kann. Die straßenparallelen Mulden werden eine Breite von maximal 2,50 m und eine Tiefe von ca. 40 cm haben. Die beiden Versickerungsbecken, welche das Regenwasser des östlichen Straßenabschnittes aufnehmen, benötigen Versickerungsflächen von 150 m<sup>2</sup> (Mulde 2) bzw. 160 m<sup>2</sup> (Mulde 3).

Die im Gebiet verlaufende Wohnstraße wird mit einer seitlichen 1m breiten Pflasterrinne versehen, welche das Regenwasser der Straße und des Wendeplatzes ableitet und in die nördlich gelegene Versickerungsmulde führt. Diese Mulde benötigt eine Fläche von rund 70 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von ca. 0,60-1,00 m. Für die Mulde ist ein Überlauf vorgesehen, der in den in den Klemmbach einmündet.

**Hinweis zur Verwendung von Metallen im Dachbereich:** Der Einbau von unbeschichteten Zink-, Blei- und Kupferdächern und Dacheinbauten ist aus Gründen des Grundwasserschutzes im Baugebiet nicht zulässig.

## 6.2 Dächer

Im Plangebiet soll eine breite Vielfalt an Dachformen möglich gemacht werden. Aus diesem Grund beschränken sich die Vorschriften darauf, für bestimmte Dachformen Rahmenregelungen vorzugeben. So sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) unter 7° nicht zugelassen werden. Pultdächer sind bei einer Dachneigung zwischen 7° und 15°, Sattel- und Walmdächer bei einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Sondergebieten SO 1 und SO 2 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte)“, und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)“ sind Hauptdächer ab einer Dachneigung von 5° zugelassen. Nebendächer sollen auch als Flachdächer zulässig sein.

Aus gestalterischen Gründen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Gebäuden mit Pultdächern das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden, wobei der einseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung ist an der höheren Traufseite auszuführen.

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 Orgängen, First und Traufe festgesetzt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild von Doppelhäusern zu erhalten wurde festgesetzt, dass diese die gleiche Dachneigung aufweisen müssen.

Die Dächer der Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von 15° bis 45° aufweisen oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm aufweisen.

### **6.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Durch die Baumaßnahme ist mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf vor allem im Wohngebiet zu rechnen, der auf den Grundstücken nachzuweisen ist, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe soll im Bereich „Am Klemmbach“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt werden. 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.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Obwohl im Bereich des Öffentlichen Personenverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit auch in Neuenburg am Rhein nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, öffentliche Stellplätze sind nur entlang der Umgehungsstraße im Osten vorgesehen, während die 5 m breite Stichstraße von Stellplätzen freigehalten werden soll, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Insbesondere im Bereich der Wendeanlage im Allgemeinen Wohngebiet soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

### **6.4 Werbeanlagen**

Die Begrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen Werbewildwuchs wie er in anderen Gebieten bekannt ist einschränken. Des Weiteren soll das Erscheinungsbild von Neuenburg am Rhein gerade hier am Ortseingang durch Werbeanlagen nicht negativ beeinflusst werden.

Aus diesen Gründen sind Werbeanlagen in den Mischgebieten nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Um größere Werbeanlagen oder Werbepylone bzw. Werbemasten zu verhindern, dürfen diese im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ die festgesetzte Gebäudehöhe von 12,0 m nicht überragen. Die Größe der Werbeanlagen darf die Fläche von max. 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Fahnen.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

## **6.5 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) dürfen diese zu den öffentlichen Verkehrsflächen 0,8 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen von 2,0 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufweisen. Um den Sicherheitsbedürfnissen der Gewerbetreibenden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ gerecht zu werden, sind Einfriedigungen auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,0 m zugelassen.

Maschendraht und Drahtzäune wurden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wurde aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedigungen im Straßenraum zu vermeiden, wurden Sockel und Mauern auf 0,5 m beschränkt.

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

## **6.6 Antennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig: Satellitenantennen müssen dabei die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen.

## **7 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG**

### **7.1 Allgemeines**

Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist gem. § 1 a BauGB 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 Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Zur Ermittlung landschaftsökologischer Grundlagen und Ziele wurde vom Büro Jenne in Bad Krozingen ein Grünordnungsplan erstellt. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen und entsprechende Artenempfehlung wurden

in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans übernommen. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den Grünordnungsplan bzw. seine Anlagen verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

## **7.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende konkrete Maßnahmen wurden festgesetzt:

- Herstellung der Wegeflächen und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung;
- Zulässigkeit von Kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern nur wenn sie beschichtet oder in einer anderen Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist;
- Verlegung und naturnahe Gestaltung des Klemmbachs durch Umgestaltung der Ufer- und Sohlenbereiche sowie die Anpflanzung einheimischer standortgerechter Ufergehölze und Anlage von Versickerungsmulden auf der mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche;
- Naturnahe Umgestaltung des bestehenden Bachlaufes durch Umgestaltung der Ufer- und Sohlenbereiche sowie die Pflanzung von einheimischen standortgerechten Ufergehölzen auf der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche;
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Plangebiets auf der mit F3 gekennzeichneten privaten Grünfläche ;
- Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen zur Eingrünung des Plangebiets, sowie die Möglichkeit der Anlage von Versickerungsmulden auf den mit F 4 gekennzeichneten privaten Grünflächen;
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Anlage einer aufgelockerten Feldgehölzstruktur (wiesenartige Lichtung), Entsiegelung der Stell- und Wegeflächen, Entfernung der Gleisanlagen und Erhaltung des Schotterkörpers zur Entwicklung von Trocken- und Ruderalbiotopen, Anlage von Kies- und Steinschüttungen, Anlage von Versickerungsmulden auf der mit F5 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche;
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets sowie die Möglichkeit der Anlage von Versickerungsmulden auf der mit F 6 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche
- Pflanzgebot von Bäumen im öffentlichen Straßenraum;
- Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen;
- Pflanzbindungen innerhalb öffentlicher Grünflächen;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Straßen und Wegen in Mulden-Systemen auf den öffentlichen Grünflächen;
- Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen bei einer Dachneigung von 0° bis 15°;

- Anlage und Unterhaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder Nutz bzw. Ziergärten;

### 7.3 Zusammenfassende Eingriffs- Ausgleichsbewertung

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden bislang sehr vielfältig genutzt und sind landschaftlich gut strukturiert. Es handelt sich dabei um größere Gehölz- und Sukzessionsflächen im Bereich ehemaliger Gleis- und Rangieranlagen, bestehende Bebauung und Erschließungsstrassen, Gärten und Kleingartenanlagen, Wiesenflächen und dem Klemmbach. Naturhaushaltfunktionen mit höherer Bedeutung betreffen die vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften (Saatkrähenkolonie, Gehölze, Ruderalfläche), die Oberflächengewässer (Klemmbach), das Kleinklima und das Landschaftsbild. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen selbst, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben. Ein weiterer Konflikt stellt der Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt, sowie der Verlust kleinklimaverbessernder und landschaftsbildprägender Gehölzbestände dar, insbesondere die Beseitigung des Pappelwäldchen mit der dort vorhandenen Saatkrähenkolonie, für die jedoch Ersatzlebensräume existieren.

Als weiteres ist der Bau von Straßen und Gebäuden im bisher unverbauten Landschaftsbereich zu sehen. Hierbei sind insbesondere die Verluste wertvoller Biotopflächen gegen die bauliche Nutzung von Flächen mit starker Bodenbeeinträchtigung (Vorbelastung) zu berücksichtigen.

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 Ausgleichsmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Nach Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe ist eine Kompensation der Eingriffe gegeben. Die in Kapitel 2 des GOP dargestellten quantifizierbaren Auswirkungen (Flächenvergleich) auf die Umwelt zeigen zwar ein Defizit von 1,40 ha hochwertiger Lebensräume gegen einen Zugewinn von 0,75 ha sehr hochwertiger Biotopflächen (Neugestaltung und Renaturierung des Klemmbach) auf. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes und ökologischen Wertes des Bestandes (mittlerer ökologischer Wert) und der in den Festsetzungen dargestellten Aufwertungsmaßnahmen (sehr hoher ökologischer Wert) ist ein höherwertiger Ansatz (2:1) dieser Maßnahmen gerechtfertigt, da eine Aufwertung um zwei Stufen von „mittelwertig“ zu „sehr hochwertig“ stattfindet. Demnach stehen dem Verlust von 1,40 ha hochwertiger Fläche ein Zugewinn von 1,48 ha gegenüber. Es werden weiterhin 80 Parkplatz- und Straßenbäume festgesetzt. Die Mehrversiegelung durch die Erweiterung des Sondergebietes wird durch die Festsetzung einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Flst. Nr. 4633 der Gemarkung Neuenburg im Gewann „Alter Stein“ (Umwandlung einer Rindenmulchlagerfläche in eine Magerwiese mit Heckeneinfassung) und Erhöhung der Parkplatz- und Straßenbäume kompensiert, sodass eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben ist. Zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und dem Landratsamt wird ein öffentlich rechtlicher Vertrag bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Stadt bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen.

## 7.4 Altlasten

### Vorhandene Daten und Gutachten

Im Rahmen der Erschließung des Gebiets „Am Klemmbach“ in Neuenburg am Rhein, werden Bahnflächen umgenutzt, die eine jahrzehntelange gewerbliche und bahnbetriebliche Nutzung erfahren haben. Aufgrund des sich daraus ergebenden Altlastenverdachts wurde ein entsprechendes Gutachten an das Büro RRI Beller in Freiburg in Auftrag gegeben.

Bei den zu erkundenden Flächen handelt es sich um ein Rangiergleis der Fa. Richtberg und eine ehemaligen Schmiede.

In einem ersten Schritt wurden die aus den bisherigen Erkundungen vorhandenen Daten zur Altlastensituation beschafft und bewertet. Trotz fehlender altlastenrelevanter Verdachtsflächen wurden die Flächen in einem zweiten Schritt technisch erkundet, mit dem Ziel, Boden und Bausubstanz auf eine mögliche Hintergrundbelastung zu überprüfen.

Ergebnis ist, dass für die zwei von der DB AG technisch erkundete Flächen keine Notwendigkeit für weitere Erkundungsmaßnahmen besteht. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser oder von Nachutzern ist danach nicht gegeben. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet nicht ausgewiesen.

### Technische Erkundung Hintergrundbelastung

Nach den aus der Datenerhebung vorliegenden Erkundungsergebnissen waren keine weiteren Altlasten zu erwarten. Die fehlende Gefährdung im Hinblick auf die Schutzgüter schließt jedoch nicht aus, dass Boden oder Bausubstanz aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung örtlich Belastungen aufweisen können, die Einschränkungen bei der Entsorgung des Aushubs oder des Abbruchmaterials bewirken. Daher wurde eine Erkundung der Hintergrundbelastung im Plangebiet mit insgesamt 6 Baggerschürfen durchgeführt (siehe Bewertung Altlastensituation).

Ergebnis der Erkundung ist, dass an der alten Güterhalle im Betonboden keine Nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen festgestellt wurden. Danach sind Einschränkungen bezüglich der Verwertbarkeit des Abbruchguts nicht zu erwarten. Der PH-Wert in der gebrochenen Probe ist durch die Zementbestandteile erhöht. Einschränkungen beim Bauschuttrecycling ergeben sich dadurch nicht.

Nach den Ergebnissen der Bodenanalytik ist der Boden in der Fläche frei von Schadstoffbelastungen. Einschränkungen bei der Entsorgung von Erdaushub sind danach nicht zu erwarten.

Für organoleptisch unauffälligen Bodenaushub sind nach Abschieben des Oberbodens keine schadstoffbedingten Einschränkungen bei der Verwertung zu erwarten. Bei organoleptischer Auffälligkeit (Schwarzfärbung, Ölgeruch, Lösemittelgeruch o.ä.) ist das Material zu separieren und vor Abfuhr auf den Schadstoffanteil zu prüfen.

Im Bereich der rückgebauten Gleise wurden auf den Erkundungsflächen keine Auffälligkeiten festgestellt.

Erfahrungsgemäß sind Gleise oder rückgebaute Gleise Flächen mit erhöhtem Verdacht auf Schadstofffreisetzung aus imprägnierten Schwellen, tropfenden Fahrzeugen oder der Gleispflege. Erdaushubmassen aus dem Bereich der rückgebauten Gleise sollten daher vor einer Verwertung auf MKW, PAK und Pestizide analysiert werden.

Der oberflächlich herumliegende Hausmüll hat keinen Einfluss auf die Qualität des anstehenden Bodens. Er sollte jedoch im Zuge der Erschließungsarbeiten eingesammelt und entsorgt werden.

Im Osten des Plangebiets (Schurf 4) befindet sich eine Ablagerung. Es handelt sich um eine Geländemulde, die als Abfallgrube für Schrott, Farbreste, Bitumen, Bauschutt etc. genutzt wurde. Über die ursprüngliche Vertiefung und den Zeitraum der Auffüllung liegen keine Angaben vor.

Das Ablagerungsgut weist erhöhte EOX- und Schwermetallgehalte auf. Die Fläche ist nicht versiegelt. Mit dem Sickerwasser können Schadstoffe aus der Ablagerung gelöst und zum Grundwasser verfrachtet werden. Die Schadstoffkonzentration der Kippe ist vergleichsweise niedrig. Der unter der Ablagerung anstehende Untergrund weist äußerlich keine Anzeichen einer Beeinflussung auf. Die Kippe hat eine geringe Ausdehnung, der Flurabstand des Grundwassers ist groß. Aus diesen Gründen ist eine akute Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben.

Die Müllkippe sollte ausgehoben und das Material entsorgt werden.

Die Bewertung der Altlastensituation wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## **8 VERKEHR/LÄRMSCHUTZ**

### **8.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt am östlichen Ortseingang von der Müllheimer Straße über einen geplanten Kreisverkehr. Von diesem Kreisverkehr zweigt die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE nach Südwesten in das Plangebiet ab und schwenkt im weiteren Verlauf um fast 90° nach Westen parallel zur Bahnlinie ein. Sie stellt so eine Verbindung über einen weiteren geplanten Kreisverkehr im Bereich der Bahnanlagen im Südwesten zur Pommernstraße/Gutnauweg und L 134 in Richtung Steinenstadt her. Durch den Bau dieser Straße soll neben der Erschließungsfunktion des Plangebietes auch die Verkehrsbelastung in der Kernstadt reduziert werden.

Die Trassenführung der geplanten Umgehungsstraße berücksichtigt die optimale Parzellierbarkeit von Baugrundstücken. Die 90° Kurve wird dabei so aufgeweitet, dass LKW-Verkehre sich problemlos begegnen können.

Entlang dieser HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE sind im Osten auf der westlichen Seite ein öffentlicher Parkstreifen mit Gehweg geplant. Auf der östlichen Seite sind im Norden und Süden öffentliche Grünflächen vorgesehen, in welchen das Niederschlagswasser dieser Straße zur Versickerung gebracht werden soll. Ein zusätzlicher Gehweg auf der Ostseite der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wird nicht für erforderlich gehalten, da diese auf der Südseite an das Bahngelände angrenzt. Hier sind keine Nutzungen und entsprechend keine Fußgänger zu erwarten. Das gleiche gilt für den östlichen Straßenabschnitt. Ein einseitiger Gehweg reicht aus, da an dieser Ostgrenze des Stadtgebietes mit einem nur sehr geringen Fußgängeraufkommen gerechnet wird. Der einseitige Gehweg und der unmittelbar parallel verlaufende Parkstreifen werden auf der (vorrangigen) Bebauungsseite (Nord und Westseite) der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE angelegt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf den Straßenseiten ohne Gehweg bzw. Parkstreifen ein Bankett mit einer Breite von 0,5 m vorgesehen, das im öffentlichen Straßeneigentum verbleibt.

Art und Ausformung der Bordsteine erfolgt zu gegebener Zeit in der Erschließungsplanung. Im Bereich der Zufahrten auf die einzelnen Grundstücke wird der Parkstreifen entsprechend unterbrochen.

Radwege werden entlang der Haupteerschließungsstraße nicht für sinnvoll erachtet, da der Radverkehr aus östlicher Richtung (Radweg/Wirtschaftsweg Nordseite L 134) über die bisherige Müllheimer Straße weiter Richtung Ortsmitte Neuenburg am Rhein fahren kann und hier zukünftig deutlich geringere Verkehrsbelastungen prognostiziert werden. Über die Pommernstraße kann der Radfahrer dann auch weiter Richtung Steinengrund fahren. Die im Radwegkonzept der Stadt Neuenburg am Rhein enthaltene Radwegverbindung über den Auggener Weg wird durch die Haupteerschließungsstraße gekreuzt, eine Weiterführung Richtung Innenstadt wird berücksichtigt.

Von der Haupteerschließungsstraße zweigt eine Stichstraße nach Westen hin ab, die sich am Ende platzartig öffnet und Wendemöglichkeiten für Pkws und Müllfahrzeuge etc. bietet. Fuß- und Radwege am Ende dieser Stichstraße und entlang des Klemmbachs, der renaturiert und zukünftig durch das Gebiet fließen soll, verbinden das Plangebiet im Westen mit der Innenstadt und im Osten mit der freien Landschaft.

Durch die bauliche Neuordnung im westlichen Bereich des Plangebiets wird die bestehende Erschließungsstraße zurückgebaut. Vorgesehen ist, das bestehende Grundstück Flst. Nr. 4394 zukünftig von Süden über die geplante Umgehungsstraße bzw. das Marktgrundstück zu erschließen. Das hinterliegende Grundstück Flst. Nr. 4396 soll zukünftig über das Flst. Nr. 4396/1 durch eine private Erschließungsstraße, die von der Pommernstraße nach Osten hin abzweigt, erschlossen werden.

Insgesamt sind im Plangebiet vier Brückenbauwerke über den Klemmbach geplant, die der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 Abs. 1 Satz 1 WG bedürfen. Ob für alle oder einzelne Brückenbauwerke eine Genehmigungsfreiheit nach § 76 Abs. 1 Satz 3 WG in Anspruch genommen werden kann, muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Sondergebiete werden intern über zwei überfahrbare Brücken für den KFZ-Verkehr verbunden.

## **8.2 Schalltechnische Untersuchungen**

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Planbereich wurde ein Lärmschutzgutachten vom Büro Beller Consult erarbeitet.

Im Plangebiet sollen neben dem bestehenden Markt zwei neue Verbrauchermärkte eingerichtet werden.

Nach Inbetriebnahme dieser Märkte wird durch Parkierungsverkehr, Andienvorgänge sowie betriebsbedingte Lärmquellen (Kühlaggregate, Lüfter) die Umgebung mit zusätzlichem Lärm belastet.

Daneben wird das Gebiet durch den Verkehr auf der geplanten Umgehungsstraße, der Pommernstraße und der Müllheimer Straße sowie von dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Müllheim Mulhouse (Frankreich) mit Lärm beaufschlagt. Da sich durch geplante Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Verkehrsnetz von Neuenburg und durch den Verkehr aus den Gewerbebereichen die zu erwartende Lärmsituation im Plangebiet und in der Nachbarschaft gegenüber den bisherigen Betrachtungen ändert, wurde die Gesamtlärmsituation untersucht.

Die Berechnung und die Bewertung der Immissionen wurden nach RLS-90, SCHALL03, DIN 18005 und TA-Lärm vorgenommen.

Grundlage der schalltechnischen Berechnung des Verkehrslärms ist der Bebauungsplanentwurf vom Januar 2005 sowie die Verkehrsbelastungen aus der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Plangebiets „Am Klemmbach“ in Neuenburg am Rhein vom November 2003 (Beller Consult GmbH). Bezugsjahr ist das Jahr 2015.

Bei diesen Verkehrsbelastungen sind an einigen Aufpunkten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten, Die Überschreitungen betragen bis zu 8 dB(A). An den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, sollten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Bei der Umgehungsstraße „Am Klemmbach“ handelt es sich um einen Neubau im Sinne der 16. BImSchV. Die Bewertung der Immissionen in der Nachbarschaft gemäß dieser Richtlinie ergab eine Überschreitung an 2 Aufpunkten.

Durch den Schienenverkehr werden an keinem Aufpunkt im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Der Gewerbelärm am Tage setzt sich zusammen aus den Andienvorgängen in den Andienbereichen des vorhandenen und der beiden geplanten Märkte, den Parkvorgängen auf den Parkplätzen (ca. 340 Stellplätze) sowie aus dem Lärm aus dem eingeschränkten Gewerbebereich zusammen. Für den Gewerbebereich wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> angesetzt. Unter diesen Annahmen sind im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm am Tage zu erwarten.

In der Nacht werden bereits bei Andienung durch 1 LKW an einigen Aufpunkten die Richtwerte um bis zu 6,5 dB(A) überschritten. Es sollten daher in der Nacht keine Andienvorgänge durchgeführt werden. Unter der Voraussetzung, dass im Bereich der Verbrauchermärkte keine nächtlichen Aktivitäten stattfinden, werden bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 52 dB(A)/m<sup>2</sup> an keinem Aufpunkt während der Nacht innerhalb und außerhalb des Plangebiets die Richtwerte der TA-Lärm überschritten.

Aus städtebaulichen Gründen sollen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen errichtet werden.

Für den passiven Lärmschutz wurden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße ermittelt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und IV und die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 und 40 dB(A) (siehe Anlage).

Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, bzw. Büro- und anderen Räumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile R<sub>w</sub> res (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db (A)	Resultierende Schalldämmmaße in db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	Bis 55	35	

II	56 - 60	35	30
III	61 - 65	40	30
IV	66 - 70	45	35
V	70 - 75	50	40

In der Regel nehmen die Fenster ca. 30 - 50% der Außenwandfläche von Wohnräumen ein. Hierfür sind nach der DIN 4109 und VDI 2719 hinsichtlich des Schallschutzes folgende Fenster-Schallschutzklassen erforderlich:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Resultierendes Schalldämmmaß für Wohn- und Schlafräume [dB(A)]	Erforderliches Schalldämmmaß der Fenster [dB(A)]	Schallschutzklasse nach VDI 2719
I + II	30	25 - 29	1
III	35	30 - 34	2
IV	40	35 - 39	3
V	45	40 - 44	4

Diese Angaben gelten für durchschnittliche Raumgrößen (4,5 m Raumtiefe und 2,5 m Raumhöhe) und üblicher Bauausführung der Wandelemente.

Für den eingeschränkten Gewerbebereich, der sich an die geplanten Lebensmittelmärkte im Osten anschließt, ist eine Nutzung noch nicht bekannt. Die Lösung der hiermit verbundener Lärmkonflikte wird deshalb dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen, in dem durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist und sichergestellt werden kann, dass die maßgeblichen Lärmwerte eingehalten werden.

Im Bereich der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmärkte und Fachmarkt)“ werden in der Nacht durch Andienvorgänge von LKW die Richtwerte um bis zu 6,5 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund wird zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und dem jeweiligen Vorhabensträger vertraglich geregelt, dass in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr keine Andienung durch LKW erfolgen darf. Diese Regelung gilt entsprechend für alle Rechtsnachfolger.

## 9 STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1	<b>Geltungsbereich</b>		ca. 6,65 ha
	davon:		
9.2	<b>Nettobaufläche</b>		ca. 3,64 ha
	GEE Gebiet	ca. 0,33 ha	
	SO Gebiet	ca. 1,77 ha	
	MI Gebiet	ca. 0,40 ha	
	WA Gebiet	ca. 1,14 ha	

**BEGRÜNDUNG**

9.3	Verkehrsflächen		ca. 1,31 ha
	davon Straße incl. P	ca. 1,11 ha	
	Fuß-, Radwege Bahnanlagen	ca. 0,20 ha	
9.4	Grünflächen		ca. 1,70 ha
	davon Öffentliches Grün	ca. 1,29 ha	
	Privates Grün	ca. 0,31 ha	
	Wasserflächen	ca. 0,10 ha	

**10 KOSTEN**

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:	ca. € 2.07.5000,-
Verkehrsanlagen	ca. € 1.200.000,-
Oberflächenentwässerung (Mulden-, Rigolensystem)	ca. € 130.000,-
Bachverlegung Klemmbach	ca. € 75.000,-
Wasserversorgung	ca. € 100.000,-
Schmutzwasserkanal	ca. € 160.000,-
Straßenbeleuchtung	ca. € 70.000,-
Ingenieurbauwerke (Brücken)	ca. € 340.000,-

Neuenburg am Rhein, den 22. Mai 2006



Der Bürgermeister

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser