

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -ziel .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
3.1	Beschleunigtes Verfahren.....	4
3.2	Verfahren.....	5
3.3	Verfahrensablauf .....	5
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>7</b>
5.1	Änderung zeichnerischer Teil.....	7
5.2	Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
5.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften .....	13
<b>6</b>	<b>Belange von Natur und Umwelt .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Kosten der Planung .....</b>	<b>19</b>

## **1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL**

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt in den letzten Jahren eine Strategie der aktiven Innenentwicklungspolitik, insbesondere, um der starken Nachfrage nach Wohnflächen nachzukommen. Ebenfalls werden von öffentlicher Seite Maßnahmen umgesetzt, um die Innenstädte und öffentlichen Freibereiche zu modernisieren und attraktiver zu gestalten und um einem wachsenden Funktionsverlust der Innenstädte entgegenzuwirken.

U.a. die Teilnahme am Projekt FLAIR hat gezeigt, dass auch in der Stadt Neuenburg am Rhein noch erhebliche Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind. Diese sollen vorrangig genutzt werden, um einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen zu leisten und wertvolle Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, die zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beitragen. Bereits in den letzten Jahren konnten in der Stadt Neuenburg am Rhein einige Innenentwicklungsprojekte erfolgreich umgesetzt werden bzw. sind derzeit in der Umsetzungsphase, wie z.B. das Wohn- und Geschäftsprojekt auf dem ehemaligen „Unser-Areal“.

Im Bereich des Bahnhofs von Neuenburg am Rhein in bester innerstädtischer Lage wurde in den letzten Jahren die Umgestaltung und Modernisierung des Bahnhofs bzw. der nördlich entlang des Bahnhofs verlaufenden Straße „Beim Bahnhof“ in Angriff genommen, um diesen Bereich aufzuwerten und insgesamt attraktiver zu gestalten sowie die bestehende Infrastruktur zu verbessern und auszulasten. Insbesondere mit der Reaktivierung der Bahnlinie von Freiburg über Neuenburg am Rhein nach Mulhouse (Frankreich) war es notwendig, das Bahnhofsumfeld aufzuwerten sowie neue ÖPNV-Umsteigepunkte und neue Kfz-Stellplätze anzubieten. Das bestehende Bahnhofsgebäude wurde ebenfalls saniert und teilweise umgenutzt, da für eine Unterbringung einer Ticketverkaufsstelle bzw. einer großen Bahnhofswartehalle keine Notwendigkeit mehr besteht. Aktuell befindet sich hier eine kleine Bahnhofsgaststätte sowie weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen.

Zusätzlich sind zwei private Bauherren im Bereich des Bahnhofs an die Stadt Neuenburg am Rhein herantreten, um zwei Bauprojekte in Ergänzung des bestehenden Gebäudebestandes zu verwirklichen. Das erste private Projekt direkt an der Straße „Beim Bahnhof“ möchte im südlichen Teil eines Grundstücks ein zweites Gebäude errichten, das sowohl gewerblich als auch wohnlich genutzt werden soll. Für ein weiteres privates Projekt am Kreuzmattweg wurde bereits 2013 eine Bauvoranfrage gestellt. Im Rahmen einer Befreiung von einigen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan konnte das Wohngebäude bereits realisiert werden.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die beiden privaten Projekte geprüft und steht beiden Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Die Aktivierung freier Flächen und Baulücken entspricht den Zielen der Innenentwicklungspolitik der Stadt. Beide Projekte fügen sich durch ihre Nutzung und Kubatur in das städtebauliche Gesamtkonzept ein.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat sich daher entschlossen, diese zukünftigen bzw. bereits umgesetzten Bauprojekte durch eine Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu sichern bzw. abzubilden. Sowohl der Bereich des Bahnhofs als auch die beiden privaten Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ aus dem Jahr 1994.

Die entsprechenden Bereiche sollen durch zwei Deckblätter geändert werden. Das erste Deckblatt umfasst das bestehende Bahnhofsgebäude, einen Großteil der

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 19

Straße „Beim Bahnhof“ sowie ein privates Grundstück. Das zweite Deckblatt umfasst ein bzw. zwei Grundstücke etwas weiter südlich am Kreuzmattweg.

Darüber hinaus sollen für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Die bisherigen, aus heutiger Sicht als örtliche Bauvorschriften zu betrachtenden Regelungen wurden als Festsetzungen erlassen, was seit der Novellierung der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 1995 nicht mehr zulässig ist. Um spätere Bebauungsplanänderungen zu vereinfachen, sollen diese daher insgesamt neu erlassen werden.

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

- Stärkung der Innenstadt von Neuenburg am Rhein als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung
- Sicherung eines attraktiven Bahnhofsumfelds
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zur Attraktivierung des ÖPNV
- Anpassung des Bebauungsplan an die jetzige Bestandssituation
- Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Nachverdichtung des Bestands

## **2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHS**

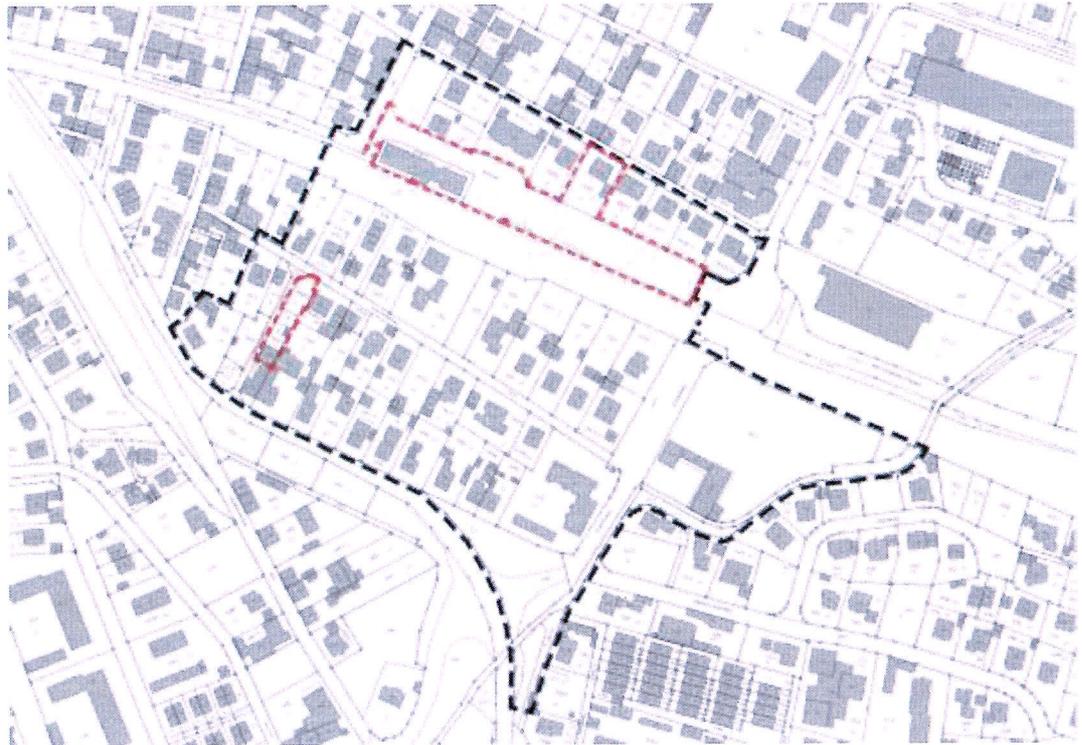
Das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans liegt im Bereich um den Bahnhof von Neuenburg am Rhein zwischen Schlesienstraße und Basler Straße.

Der Änderungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst zwei Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans: der erste Bereich umfasst den Bereich nördlich der Bahnlinie mit der Straße „Beim Bahnhof“ (teilweise Flst. Nr. 4415/18 das ehemalige, bestehende Bahnhofsgebäude (teilweise Flst. Nr. 4415/19) sowie das Grundstück Flst. Nr. 4415/5. Der zweite Bereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4437/1 und 4437/2 am Kreuzmattweg.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (2 Deckblätter). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst mit beiden Deckblättern insgesamt ca. 0, 573 ha.

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans in der Fassung seiner letzten Änderung erlassen. Der bestehende Bebauungsplan wurde bereits durch den Bebauungsplan „Ortsmitte II“ im Jahr 2003 und den Bebauungsplan „Am Klemmbach“ 2006 in Teilbereichen überlagert. Diese Überlagerungen wurden bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs bereits berücksichtigt.

Lageplan, unmaßstäblich: Abgrenzung des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans (schwarze gestrichelte Umrandung) und der Abgrenzung der beiden Deckblätter (rote gestrichelte Umrandung):



### 3 PLANUNGSVERFAHREN

#### 3.1 Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 19

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus zwei punktuellen und kleinräumigen Änderungen, die in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung in der Stadt Neuenburg am Rhein steht.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

### **3.2 Verfahren**

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Von Bürgerinnen und Bürgern wurden im Rahmen dieser Offenlage keine Anregungen und Stellungnahmen zur Planung vorgetragen.

Auf eine Beteiligung der Behörden im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB wurde verzichtet, da klar war, dass die Planung nochmals geändert werden musste. Aus diesem Grund wird gem. § 4 a (3) BauGB eine erneute, 2. Offenlage durchgeführt, bei der nochmals eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird.

### **3.3 Verfahrensablauf**

22.06.2015	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
13.07.2015 – 19.08.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

05.10.2015	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen, eine 2. Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB durchzuführen.
19.10.2015 - 24.11.2015	Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB)
14.12.2015	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen, eine 3. Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB durchzuführen.
29.12.2015 – 03.02.2016	Durchführung der 3. Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB).
21.03.2016	Der Gemeinderat behandelt die während der 3. Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, billigt den Planentwurf und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen, eine 4. Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB durchzuführen.
25.04.2016 – 30.05.2016	Durchführung der 4. Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB).
25.07.2016	Behandlung der in der 4. Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.  Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

#### 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die beiden privaten Projekte sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich des Bahnhofs und der Straße „Beim Bahnhof“ ist als Verkehrsfläche, Bahnfläche bzw. Grünfläche dargestellt.

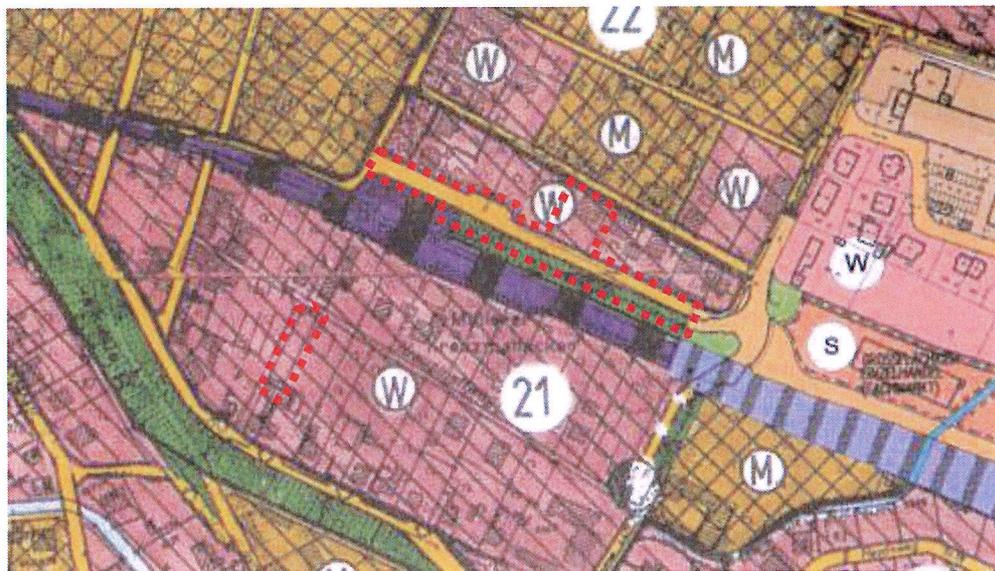
Die privaten Grundstücke sollen in der Bebauungsplanänderung in ihrer bestehenden Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete nicht verändert werden und sind daher aus dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Wohnbaufläche (W) entwickelt. Das Grundstück Flst. Nr. 4415/19 mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude wird weiterhin als Bahngelände dargestellt und ist daher ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus wird im nördlichen Deckblatt ein Teil der dargestellten Grünflächen südlich der Straße Beim Bahnhof mit Verkehrsflächen überlagert. Die Darstellung der tatsächlich vorhandenen Verkehrsflächen in der Bebauungsplanänderung ist jedoch nur eine verhältnismäßig kleine Überschneidung. Da der Flächennutzungsplan darüber hinaus grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen ist, wird

davon ausgegangen, dass auch dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs (siehe Ziffer 3.1). Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Davon wird in diesem Fall ausgegangen.

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

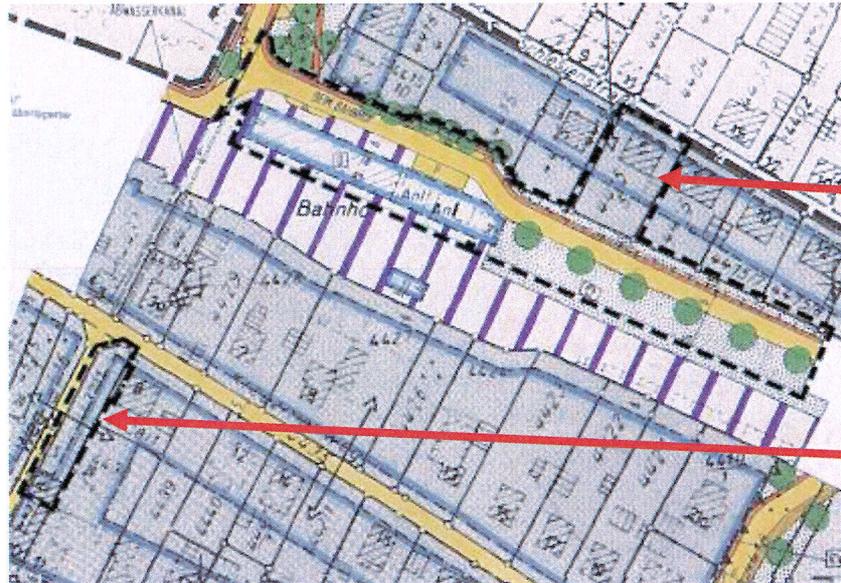


## **5 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Änderung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ in Form zweier Deckblätter, aus einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie dem Erlass örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Die Gestaltungsfestsetzungen unter Ziffer 2. der Bauvorschriften werden insgesamt außer Kraft gesetzt, gemäß heutigen Ansprüchen überarbeitet und als eigenständige örtliche Bauvorschriften erlassen.

### **5.1 Änderung zeichnerischer Teil**

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



Zugehörige  
 Nutzungs-  
 schablonen

WA	III(III+IDY)
0.4	(1.0)
30°-45°	△△

WA	II
0.4	(0.8)
30°-45°	△△

Ausschnitt BPL 1994



Deckblätter Stand: 21.03.2016

**Nördliches Deckblatt „Beim Bahnhof“:**

Flst. Nr. 4415/5: Für die Bebauung zwischen Schlesienstraße und der Straße „Beim Bahnhof“ ist im bestehenden Bebauungsplan ein durchgehendes 20 m tiefes Baufenster im nördlichen Teil der Grundstücke mit einem Abstand von 4 m zur Schlesienstraße eingezeichnet. Durch die Umgestaltung und Neuordnung des Bahnhofareals ist jedoch auch im südlichen Teil der privaten Grundstücke zum Bahnhofsareal hin eine gewisse Verdichtung bzw. Urbanität städtebaulich vorstellbar, die durch eine gemischte Nutzung in Verbindung mit Geschäften oder Dienstleistungen das Gebiet beleben kann. Daher soll das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Straße „Beim Bahnhof“ durch eine Baulinie zu dieser Straße sowie Baugrenzen nach Osten und Westen in seiner Lage definiert werden. Durch

die Baulinie soll die bestehende Straßenkante betont bzw. gefasst werden. Die Lage an der südwestlichen Ecke des Grundstücks mit einem Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze zeigt die städtebaulichen Vorstellungen, wonach neue Gebäude leicht versetzt zu dem nördlichen bestehenden Gebäude errichtet werden sollen, um Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Die Baulinie wurde an der südlichen Grundstücksgrenze zur Straße „Beim Bahnhof“ platziert, um die zukünftige städtebauliche Idee einer Gebäudereihung entlang der Straße bereits jetzt vorzubereiten. Die umliegenden Grundstückseigentümer wurden befragt, haben derzeit jedoch keine Erweiterungs- bzw. Ergänzungsabsichten, so dass das Gebäude auf Flst. Nr. 4415/5 zunächst einmal eine selbstständige Gebäudeeinheit darstellen wird.

Die Baulinie zur Straße hin hat auf den Nachweis notwendiger Abstandsflächen keine Auswirkungen, da Abstandsflächen gem. § 5 LBO Baden-Württemberg auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen können. Brandschutztechnische Anforderungen müssen dennoch eingehalten werden.

Die Nutzungsschablone für dieses Grundstück aus dem bestehenden Bebauungsplan wird ohne Änderung übernommen, so dass hier ein Gebäude in offener Bauweise in Form eines Einzel- bzw. Doppelhauses mit maximal 3 Vollgeschossen entstehen kann. Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Grundflächenzahl GRZ darf maximal 0,4 betragen, die Geschossflächenzahl GFZ maximal 1,0.

Bahnhofsgebäude: Im bestehenden Bebauungsplan waren für das Grundstück des ehemaligen Bahnhofsgebäudes keine Festsetzungen oder auch keine Nutzungsschablone ausgewiesen; es wurde lediglich ein Baufenster innerhalb der Fläche des Bahngeländes dargestellt.

Im Vorfeld der Erstellung der Bebauungsplanänderung standen Überlegungen, wie das ehemalige Bahnhofsgebäude planungsrechtlich zu definieren ist. Insbesondere durch die Aufwertung der Verkehrsflächen des Bereichs am Bahnhof und die dadurch erzielte städtebauliche Aufwertung einhergehend mit einer Steigerung der Attraktivität des Bahnhofsumfeldes ist die Stadt Neuenburg am Rhein an der Ansiedlung städtebaulich verträglicher Nutzungen interessiert.

Durch den Verkauf des Bahnhofsgebäudes und des Grundstücks Flurstück Nr. 4415/19 an einen privaten Investor entstanden hier unterschiedliche, teils gewerbliche Nutzungen. Daher wurde das Grundstück des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um einerseits die untergeordnete gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen bzw. bestehende Nutzungen festzuhalten und damit zu einer Belebung und Aufwertung des Quartiers beizutragen, andererseits auch städtebaulich ungünstige Entwicklungen wie z.B. die Etablierung von Lagerflächen, Tankstellen, Wohnungen oder Vergnügungsstätten auszuschließen, um den Bereich in seiner derzeitigen städtebaulichen Qualität zu schützen und negative Entwicklungen auszuschließen.

Im Rahmen der 2. Offenlage (die 1. Offenlage war ausschließlich eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) hat sich herausgestellt, dass das betreffende Grundstücke jedoch noch gewidmetes Bahngelände ist. Auch wenn sich das Grundstück inzwischen nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, so sind hier noch Bahnanlagen, wie z.B. ein Weichenstellwerk im Gebäude sowie Bahnsteige und Zugänge zum Bahnsteig vorhanden. Eine Freistellung wurde von

der Deutschen Bahn AG nicht in Aussicht gestellt. Daher wurde zur 3. Offenlage die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wieder entfernt und das Gelände als Bahngelände dargestellt. Überlagert wurde lediglich ein Teilbereich, um das bestehende, nun stark verkürzte Baufenster zu schließen und eindeutig zu definieren. Ebenfalls wurde ein kleiner Teil der bereits im Rahmen der Errichtung des Busbahnhofes hergestellten Straße als Verkehrsfläche dargestellt. Die Festsetzung als Verkehrsfläche steht der Nutzung als Bahngelände bzw. von Bahnbetriebszwecken nicht entgegen und ist für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur 3. Offenlage sowie weiterer Überlegungen seitens der Stadt Neuenburg am Rhein wurde die planungsrechtliche Situation des Bereichs um das Bahnhofsgebäude erneut überdacht. Es liegt nach wie vor im Interesse der Stadt Neuenburg am Rhein, den Bereich des Bahnhofs aufzuwerten und städtebaulich negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Daher ist geplant, zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung, zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen, insbesondere zur Nachtzeit, und zur Vermeidung der damit einhergehenden zusätzlichen Konflikte innerhalb der Nachbarschaft, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Der Begriff Vergnügungsstätte ist städtebaulicher Natur und umfasst einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Es handelt sich dabei um spezielle Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung im Vordergrund stehen. Bei Vergnügungsstätten handelt es sich um einen Sammelbegriff von Gewerbebetrieben, welche auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote anbieten. In der städtebaulichen Praxis sind die bedeutsamsten Vergnügungsstätten Tanzlokale, Diskotheken und Spielhallen sowie Nachtbars.

Insbesondere der Bereich um den Bahnhof ist nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein ein städtebaulich besonders sensibler Bereich, auf dem Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden sollen, um das beabsichtigte Positiv-Image des Bahnhofsumfeldes nicht zu gefährden und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Leerständen und ausbleibender Kundschaft kommen sowie zur Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten, die diesen Trend fortsetzen. Dieser sog. Trading-Down-Effekt soll durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten vermieden werden.

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten auf bestehendem bzw. gewidmetem Bahngelände steht einer Nutzung als Bahngelände nicht entgegen (vgl. Runkel in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, § 38, RNr. 96 sowie Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 06.10.1988 – 4 A 2966/8). Das Grundstück Flst. Nr. 4415/19 wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Bahngelände dargestellt.

Straße „Beim Bahnhof“: Die neu gestaltete Straßenplanung einschließlich einer Bushaltestelle – dem zentralen Busbahnhof - wird im Deckblatt zeichnerisch als Verkehrsfläche dargestellt, Stellplatzflächen werden entsprechend mit einem „P“ gekennzeichnet. Baumstandorte wurden mit einem Pflanzgebot für Bäume ausgewiesen und gewährleisten eine gewisse Durchgrünung bzw. tragen zur gestalterischen und ökologischen Bereicherung bei. Entlang der Stellplätze nordöstlich des

Bahnhofsgebäudes waren bereits im bestehenden Bebauungsplan einige Bäume mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt. Zwei Bäume direkt gegenüber dem Bahnhofsgebäude bestehen derzeit nicht mehr, die übrigen Pflanzenerhaltungsgebote werden für den Deckblattbereich übernommen.

Die großzügigen Gehwegflächen werden ebenfalls zeichnerisch dargestellt. Im nördlichen Teil zu den privaten Grundstücken liegt zwischen Gehweg und privater Grundstücksfläche ein kleiner Böschungsbereich, der im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war. Hier wird nun durchgängig eine Gehwegfläche eingetragen. Die Böschung bzw. die bestehende Grünfläche mit einer Lärmschutzwand kann derzeit beibehalten werden, jedoch ist vorstellbar, dass im Zuge einer Nachverdichtung bzw. weiterer Bebauung entlang der Straßenflucht die Gehwegzone verbreitert wird und als erweiterte Gehwegzone den Zugang zu Geschäften ermöglicht.

Entlang der nördlichen Kante der Straße „Beim Bahnhof“ wird gegenüber den privaten Grundstücken ein Zufahrtsverbot eingetragen, um die neu gestaltete Straße mit ihren Parkflächen nicht durch zusätzliche Einfahrtsbereiche zu belasten. Die nördlich angrenzenden privaten Grundstücke werden bereits heute von der Schlesienstraße aus erschlossen, mit Ausnahme des westlichen Grundstücks Flst. Nr. 4415/10. Die bestehenden Zufahrten zu diesem Grundstück sind daher nicht vom Zufahrtsverbot betroffen.

#### **Südliches Deckblatt „Kreuzmattweg“:**

Hier soll wie bereits anfangs erwähnt die bestehende Situation des bereits fertig gestellten Wohngebäudes im Deckblattbereich abgebildet werden. Das im bestehenden Bebauungsplan noch als ein Grundstück dargestelltes Flst. Nr. 4437/1 wurde mittlerweile geteilt: der nördliche Teil mit dem Neubau ist nun Flst. Nr. 4437/2 (in das inzwischen auch ein kleiner Teil des östlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 4438/1 integriert ist), der südliche Teil ist weiterhin Flst. Nr. 4437/1.

Gleichwohl wurden beide Grundstücke in den Deckblattbereich einbezogen: Im bestehenden Bebauungsplan war entlang des Zwischenweges des Kreuzmattweges eine Baugrenze mit Abstand von 5 m eingezeichnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straße jedoch nur 3 m. Da die Stadt Neuenburg am Rhein eine Nachverdichtung grundsätzlich befürwortet und es im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer keinen Sinn ergibt, die Baugrenze mehrfach verspringen zu lassen, wird die Baugrenze auf den Grundstücken Flst. Nrn. 4437/1 und 4437/2 insgesamt in einem Abstand zum Zwischenweg des Kreuzmattweges von 3 m festgesetzt.

Die Nutzungsschablone und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden übernommen: hier ist eine Bebauung in offener Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen (Traufhöhe max. 6,50 m), eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie einem Dachabschluss in Form eines Sattel- bzw. Walmdaches mit einer Dachneigung von 30° bis max. 45° möglich.

## 5.2 Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil ergänzt.

Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4415/5 wird eine Festsetzung aufgenommen, dass im südlichen Teil des Baufensters zur Straße „Beim Bahnhof“ hin im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen sind. Dafür liegen besondere städtebauliche Gründe vor: Der Bereich des Bahnhofsareals wurde von der Stadt Neuenburg am Rhein in den letzten Jahren insgesamt saniert und städtebaulich aufgewertet. Insbesondere durch die Sanierung des Bahnhofsgebäudes und der inzwischen angesiedelten gewerblichen Nutzungen – u.a. mit einer kleinen Bahnhofsgaststätte – soll eine gewisse Urbanität ausgestrahlt werden. Das städtebauliche Zielkonzept ist als langfristiges Konzept ausgelegt, bei der die Straße „Beim Bahnhof“ nach der Verschwenkung im Bereich des zentralen Busbahnhofes eine neue städtebauliche Kante nördlich entlang der Straße erhalten soll. Das dafür notwendige Baufenster mit Darstellung von Baulinien bereitet diese Kante bereits vor – wenn auch vorerst nur ein Grundstück davon betroffen ist. Gerade aber auch die Nutzungen – insbesondere im erdgeschossigen Bereich – sollen die Verdichtung bzw. Abbildung eines urbanen Bereichs um den Bahnhof abbilden. Daher sollen im Erdgeschoss keine Wohnung zugelassen werden, um die Ansiedlung sonstiger zulässigen Nutzungen, wie z.B. kleinere Handwerksbetriebe, zu fördern. Um in dem bestehenden Wohngebiet Konflikte mit angrenzenden Wohngebäuden zu vermeiden, wird dennoch weiter an der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet festgehalten. Nach der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Art der baulichen Nutzung sind in einem Allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden unter anderem auch z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, so dass die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten wird.

Unter den bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.1 wurde im bestehenden Bebauungsplan bereits ein Unterpunkt Ziffer „1.1.1. Ausnahmen – Ausschluss oder allgemeine Zulässigkeit“ definiert. Hier wird neu Ziffer 1.1.1.3 der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art auf dem gewidmeten Bahngelände hinzugefügt, um den oben angeführten befürchteten negativen städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Ebenfalls werden einige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen, um zumindest einige Maßnahmen zum Erhalt und Ausgleich der Bodenfunktionen abzubilden. Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück. Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind ausschließlich insekten-schonende Lampen zulässig (z.B. LED-Lampen), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Weiter werden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen. Für den Deckblattbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Ergebnis war, dass für den südlichen Deckblattbereich „Kreuzmattweg“ keine besonderen Vorkehrungen notwendig sind, daher beziehen sich die Festsetzungen auf den nördlichen Deckblattbereich „Beim Bahnhof“. Da ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet Wohnungen bzw. zu schützende Nutzungen zulässig sind, beziehen sich die Festsetzungen dementsprechend auf das Grundstück Flst. Nr. 4415/5. Wesentliche Lärmimmissionen entstehen durch den Straßenverkehr „Beim Bahnhof“ und den Schienenverkehr der Bahnstrecke Müllheim-Mulhouse. Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Nutzungen ist bereits jetzt eine hohe Immissionsbelastung festzustellen. Bis auf den Bereich direkt entlang der Schlesienstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind deshalb die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen in die Bebauungsplanänderung als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese umfassen Vorgaben zur Grundrissorientierung (Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite), zur Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, zur Belüftung von Schlafräumen sowie zum Schutz von Außenwohnbereichen.

### **5.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften**

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

#### Äußere Gestaltung / Dächer

Um sich in die umgebende Bebauung einzufügen und ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten werden im Dorfgebiet (MD) und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die bestehenden vorherrschenden Dachformen mit Sattel- bzw. Walmdach zugelassen. Die Dachneigung von 30° bis max. 45° wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Um eine gewisse gestalterische Vielfalt zu ermöglichen bzw. den Spielraum zeitgemäßer Architektursprache zu erhöhen werden im WA für untergeordnete Nebendächer und Dächer von An- oder Vorbauten auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 8° zugelassen. Untergeordnet sind diese Flächen, sobald sie eine Größe von maximal 45 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen. Die Größe von 45 % wurde dabei als durchschnittliche Größe für z.B. nachträgliche Anbauten an bestehende Gebäude angenommen, die mit ihrer Grundfläche weniger als die Hälfte des bestehenden Gebäudes einnehmen sollen. Dennoch sollen hier wirtschaftliche und gut ausnutzbare Anbauten ermöglicht werden, die mit einer zeitgemäßen Gestaltung eine Bereicherung der modernen Stadtentwicklungspolitik der Stadt Neuenburg am Rhein darstellen können. Die flachen Gebäudeteile sind dann aber zu begrünen, sofern sie nicht als Balkone oder Terrassen genutzt werden. Dies erhöht ebenfalls die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser und zeigt daher eine hohe ökologische Funktion.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien (ausgenommen Anlagen für die Gewinnung solarer Energien) sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Die Breite von Dachaufbauten wird auf maximal 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite beschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

#### Werbeanlagen

In letzter Zeit hat sich insbesondere im Innenstadtbereich von Neuenburg am Rhein ein negativer Trend in Bezug auf Werbeanlagen vollzogen, welcher unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten in dieser Form nicht mehr hingenommen werden kann.

Gerade für den Bereich des Bahnhofs, der durch die Umgestaltung und Neuordnung eine städtebauliche Aufwertung erhalten hat und in der zukünftig eine gewisse Verdichtung in Verbindung mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen gewünscht sind, sollen Regelungen zu Werbeanlagen aufgestellt werden, die auch mit der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet verträglich sind. So sind Werbeanlagen nur an Gebäuden und hier auch nur bis zur Dachtraufe zulässig, so dass keine freistehenden Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf Dächern entstehen können, die für das umgebende Wohngebiet sowohl untypisch sind als auch gestalterisch negativ wirken können. Um überdimensionierte und untypische Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen bis zu einer Einzelgröße von 1,5 m<sup>2</sup> und in der Summe nur bis zu 5 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll insgesamt ein unaufdringliches, harmonisches und ortstypisches Erscheinungsbild gewährleistet werden, das nicht von großflächigen Werbetafeln dominiert wird und den hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten angemessen ist.

Außerdem sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit soll eine gestalterisch aufdringliche Werbung gerade bei Dunkelheit wirkungsvoll vermieden werden.

#### Müllbehälterstandorte

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

#### Einfriedungen

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

Außenantennen

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

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass im Dorfgebiet (MD) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

**6 BELANGE VON NATUR UND UMWELT**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ liegt in innerstädtischer Lage und ist bereits intensiv bebaut bzw. wird bereits entsprechend intensiv genutzt. Die Fläche ist somit entsprechend vorbelastet und weist eine geringe ökologische Vielfalt auf. Insbesondere der Bereich um den Bahnhof ist durch Gebäude, Wege und Stellplatzflächen bereits intensiv genutzt.



Luftbild des Plangebietes, Quelle: LUBW

#### Schutzgut Boden

Die überbaubare Fläche wird durch die Vergrößerung der Baufenster leicht vergrößert. Durch die größere überbaubare Fläche entsteht ein Teilverlust der Bodenfunktion durch Verdichtung und zusätzlicher Versiegelung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie auf außerhalb des Plangebiets liegende Flächen sind nicht erkennbar. Die Ausnutzung und Nachverdichtung von bestehenden Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten ist dennoch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung von neuen, im Außenbereich liegenden Flächen zu reduzieren. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und der Begrünung der unbebauten Flächen wird die zusätzliche Versiegelung minimiert und relativiert.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der bestehenden Nutzungen (u.a. Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze, intensiv genutzte Gartenflächen) weisen die beiden Änderungsbereiche keine bzw. nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

#### Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen.

Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO<sub>2</sub>-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z.B. Dachbegrünung, Durchgrünung, Regenrückhaltebecken etc.).

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat eine städtebauliche Klimaschutzrichtlinie erstellt, in der ausdrücklich das Ziel formuliert wird, die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu reduzieren. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Bauleitplänen wurde dabei ein Kriterienkatalog mit Festlegung von energierelevanten Gesichtspunkten erarbeitet, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine angemessene **Nachverdichtung** bzw. Auffüllung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Einbindung in die innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur.

Durch die neue Bebauung ist generell nur von einer geringen zusätzlichen Versiegelung auszugehen, da eine Bebauung bereits vorhanden ist. Gesamtstädtisch gesehen ist der Standort ideal für eine Nachverdichtung geeignet, denn grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden nicht befürchtet.

**Solaranlagen** können auf den festgesetzten Dachformen und -neigungen errichtet werden.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, ebenfalls sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der intensiv genutzten Flächen können Beeinträchtigungen des Schutzgut Wassers somit ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage in der Innenstadt nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

## BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 19

### Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die bestehenden und geplanten Nutzungen selber nicht zu erwarten. Bestehende Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr „Beim Bahnhof“ und den Schienenverkehr der Bahnstrecke Müllheim-Mulhouse wurden durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden in der Bebauungsplanänderung als Festsetzungen aufgenommen.

### Sach- und Kulturgüter

Das bestehende Bahnhofsgebäude ist im bestehenden Bebauungsplan als denkmalgeschütztes Gebäude gekennzeichnet. Hier wird keine Änderung vorgenommen. Weitere Kultur- und Sachgüter in den Änderungsbereichen sind nicht bekannt.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

### Versorgung

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

### Entsorgung

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

### Löschwasserversorgung

An der bestehenden Löschwasserversorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Änderungsbereichs insgesamt	ca.		0,63 ha
davon:			
Deckblatt „Beim Bahnhof“:			0,58 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,08 ha	
Bahngelände	ca.	0,09 ha	
Verkehrsflächen (Gehweg, Straße, Parken)	ca.	0,39 ha	
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,02 ha	
Deckblatt „Kreuzmattweg“ = Allgemeines Wohngebiet	ca.		0,05 ha

**BEGRÜNDUNG**

Seite 19 von 19

**9 KOSTEN DER PLANUNG**

Die neue Verkehrsführung und Umgestaltung der Verkehrsflächen in der Straße Am Bahnhof wurde bereits umgesetzt. An der weiteren bestehenden Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung werden keine Veränderungen vorgenommen, es entstehen daher keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

Neuenburg am Rhein, den 25. Juli 2016



Joachim Schuster, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Marie Stadtplaner Partnerschaft  
Schneckenstraße 13, 79008  
Tel. 0764 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser