

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt südlich des Bahnhofes beidseits des Sägewegs zwischen der L 134 im Westen, dem Baugebiet "Auf dem Markbein" und der Bahnlinie im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden.

1.2 Anlaß und Ziele der Planung.

Für das heute bis auf einzelne Baulücken bebaute Gebiet wurde 1966-1968 der Bebauungsplan "Sägeweg" aufgestellt. In den vergangenen 25 Jahren wurde der Plan 17 mal geändert oder ergänzt. Planzeichnung und Bebauungsvorschriften sind inzwischen unübersichtlich geworden und entsprechen weitgehend nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen. Auf verhältnismäßig großen Grundstücken sind ursprünglich eng begrenzte Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und weitere einengende Vorschriften getroffen worden, wobei teilweise nicht einmal die festgesetzten Geschoßflächenzahlen erreicht werden konnten. Die einengenden Vorschriften sind in der Folgezeit aufgrund konkreter Bauvorhaben, die innerhalb der engen Festsetzungen nicht realisiert werden konnten, in den jeweiligen Teilbereichen oft großzügig erweitert worden.

Das hat dazu geführt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB nicht mehr gewährleisten. Neben der Vielzahl von Bebauungsplanänderungen sind auch Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung geändert oder durch Novellen neu gefaßt worden. Dadurch entstehen zusätzliche Rechtsprobleme, weil diese Gesetze und Verordnungen in unterschiedlichen Fassungen anzuwenden sind.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Rechtsklarheit ist es dringend notwendig, die Festsetzungen des Bebauungsplans neu zu fassen.

1.3 Verfahren

Ein Änderungsverfahren als "Deckblattverfahren" muß aufgrund der unübersichtlich gewordenen Plangrundlage und der inhaltlich überholten und nicht mehr dem heutigen Stand entsprechenden Festsetzungen ausscheiden. Der Bebauungsplan muß vielmehr neu aufgestellt werden und die alten Festsetzungen voll ersetzen.

Der bisherige Bebauungsplan umfaßte neben dem Teilbereich "Sägeweg" den westlich angrenzenden Teilbereich "Kreuzmattweg" zwischen Bahnhof und L 134. Für diesen Teilbereich soll die Neufassung des alten Bebauungsplans in einem getrennten Verfahren erfolgen. Diese Neuplanung steht im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen für die Gebiete "Grasweg" und "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" und der geplanten Straßenverbindung zwischen der Landesstraße L 134 und der Kreisstraße K 4946.

Einzelne Verfahrensschritte:

- 25.02.91 Gemeinderat: Aufstellungsbeschluß.
- 28.02.94 Gemeinderat: Beschluß der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB.
- 21.03-
21.04.94: Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB.
- 12.12.94: Ausschuß für Umwelt und Technik (ASUT): Beschluß über die Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung.
- 22.01.96 ASUT: Beschluß der zwischenzeitlich eingegangenen Bedenken und Anregungen.
- 20.05.96 Gemeinderat: Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung. Offenlagebeschluß.
- 24.06.96-
24.07.96 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im Offenlageverfahren gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.
- 03.02.97 ASUT: Diskussion der zur Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen.
- 17.02.97 Gemeinderat: Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Aufgrund inhaltlicher Änderungen Beschluß die 2. Offenlage durchzuführen gemäß § 3 (3) BauGB.
- 24.03.97-
24.04.97 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der 2. Offenlage gemäß §§ 3 (3) BauGB.
- 29.09.97 Gemeinderat: Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB.

1.4 Nicht erfaßte Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sägeweg“ wurde gegenüber dem ursprünglichen Bereich geringfügig verkleinert. Für die durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erfaßten Bereiche werden die ursprünglichen Festsetzungen ebenfalls aufgehoben. Die planungsrechtliche Beurteilung der nicht erfaßten Bereiche erfolgt i.S.d. § 34 BauGB.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

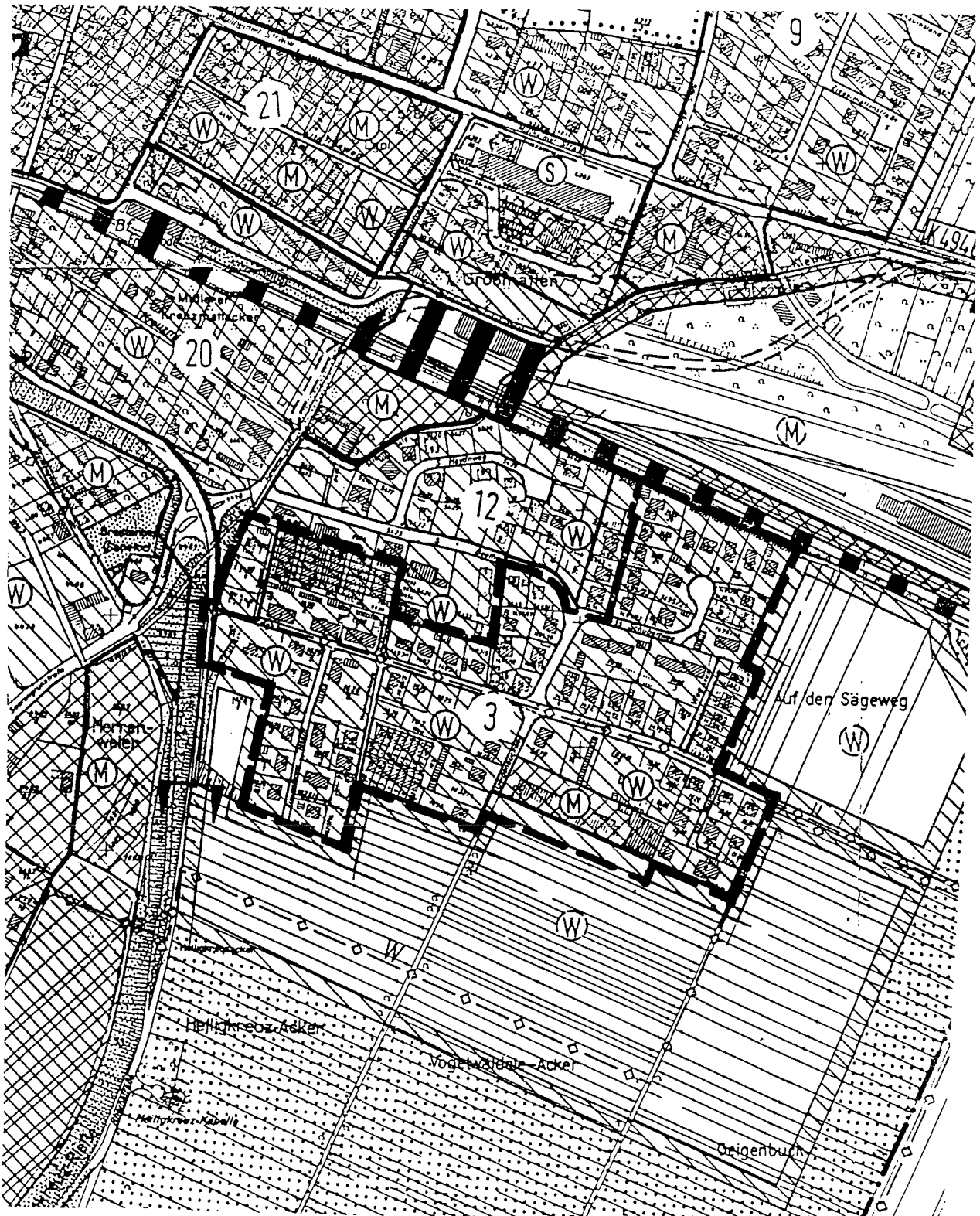
Durch die Neufassung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan nicht berührt. Mit Ausnahme der Nutzungsart "WR" (reines Wohngebiet), die allgemein in "WA" (allgemeines Wohngebiet) geändert werden soll, werden die bisherigen Nutzungsarten "WA" und "GE" (Gewerbegebiet) unverändert übernommen.

Das Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche" (M) dargestellt. Es handelt sich bei diesem Gebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet,

in dem nur ein nicht wesentlich störender Betrieb zugelassen ist, der hinsichtlich der zulässigen Emissionen einem Mischgebiet entspricht und insoweit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht.

Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab 1:5000



2 BEBAUUNG

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und dient vorwiegend dem Wohnen. Bisher waren im Nordosten des Gebiets in der Nachbarschaft der Bahnanlagen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen zwei reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die Lage des Gebiets in diesem Teilbereich gewährleistet den erhöhten Anspruch eines reinen Wohngebiets an Wohnlage und Wohnruhe nicht. Außerdem soll die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe nicht eingeschränkt werden, um eine Durchmischung mit Arbeitsplätzen und eine angemessene Nahversorgung innerhalb des Gebiets zu ermöglichen.

Von den Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um Störungen für das Wohnen einzuschränken bzw. Betriebe und Anlagen, die von ihrer Art her dem bestehenden und erhaltenswerten Gebietscharakter widersprechen, auszuschließen. Dagegen werden die anderen Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zugelassen, da sie ebenfalls dem Ziel der Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze dienen und mit der angestrebten Gebietscharakteristik vereinbar sind.

Im südlichen Planungsgebiet befindet sich eine Schreinerei die bereits seit längerem an diesem Standort ansässig ist und Bestandsschutz genießt. Der Betrieb befindet sich in Ortsrandlage und ist als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen. Da der Betrieb wohnungsnah Arbeitsplätze bietet und es bisher keinen nennenswerten Störungen mit der angrenzenden Wohnbebauung gab hatte die Abwägung aller Belange zum Ergebnis, daß der Betrieb prinzipiell an diesem Standort erhaltenswert ist. Um den Betrieb auch planungsrechtlich zu sichern wurde im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1 und 2) festgesetzt, das auf die spezifischen Anforderungen des holzverarbeitenden Betriebes zugeschnitten wurde. Gleichwohl handelt es sich um eine Gemengelage in der Bereiche von unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen und insofern bei den Grundstücksnutzungen von einer spezifischen gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht auszugehen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ, Gebäude- bzw. Firsthöhen) orientiert sich am Bestand unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um die Bebauungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzuschränken. Durch die bisherigen Änderungen sind in Teilbereichen die Baulinien und Baugrenzen ohnehin aufgehoben und erweitert worden. Die Neufestsetzung der Baugrenzen im Gebiet soll nicht nur den individuellen Bedürfnissen der Bauherren Rechnung tragen, sondern gleichzeitig für die Bewohner des Gebiets angemessene Freiflächen zur Durchgrünung und Durchlüftung des Gebiets sichern. Um eine passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, wird eine Über-

schreitung der Baugrenzen um 2,00 durch Wintergärten zugelassen. Um den individuellen Wünschen der Hauseigentümer bzw. Bewohnern entgegenzukommen, dürfen Balkone, Erker, Dachvorsprünge sowie Terrassen incl. deren Überdachungen die festgesetzten Baugrenzen um 1,50 m ausnahmsweise überschreiten.

2.3 Baugestaltung

Die bisher hinsichtlich Materialwahl, Dachausformung und Gestaltung der Außenanlagen teilweise überzogenen Anforderungen werden einerseits auf ein für die Baugestaltung angemessenes Maß zurückgenommen, wobei durch die Festsetzungen zur Reduzierung versiegelter Flächen auch Umweltaspekten Rechnung getragen wird.

In den Wohngebieten werden allgemein geneigte Dächer mit Dachneigungen bis zu max. 45° und in angemessenem Umfang auch Dachaufbauten zugelassen, um bauliche Erweiterungen durch den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen.

3 VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

Die Baumaßnahmen zur Erschließung (Straßenausbau, Ver- und Entsorgung) sind abgeschlossen, Neubaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Gebiet ist auch nahezu vollständig bebaut. Durch die Schließung der wenigen Baulücken und durch bauliche Erweiterung ist kein nennenswerter Einwohnerzuwachs zu erwarten, der die Erweiterung erfordert.

4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Sägeweg“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Im Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Neuenburg wurde festgestellt, daß sich das ÖPNV-Angebot am Maß der Mindestversorgung orientiert. Auf der Bahnstrecke wurde der Personenverkehr eingestellt. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt daher nur mit Buslinien (SWEG-Linie 111 und Regionalbusse). Ein Radverkehrsnetz besteht nur lückenhaft. Die Radwegebeziehungen sind zudem behindert durch die Trennwirkung der A 5 und der B 378 sowie der Höhenunterschiede zwischen Hochgestade und Aue. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren nicht aber auf das Auto ganz zu verzichten.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin 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 auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der Erschließungsstraßen soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht ausschließlich „öffentliche Parkzonen“, sondern auch Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume sein.

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriffe) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit die entstehenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BNatSchG ist das Vermeidungsgebot das prioritär zu behandelnde Gebot und muß bei allen Varianten der o.g. Bauleitplanungen angewendet werden.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen (Eingriffe) möglich in den Bereichen:

- Boden/Wasserhaushalt,
- Landschaftsbild,
- Arten- und Biotopschutz,
- Klima und Luft.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beim Planbereich handelt es sich um ein größtenteils bereits bebautes Gebiet. Insofern ist eine Vermeidung des Eingriffs nicht möglich, da die Entscheidung über den Eingriff mit dem Aufstellungsbeschuß des ursprünglichen Bebauungsplans getroffen wurde. Mit den in der folgenden Tabelle aufgeführten Auswirkungen auf Natur und Landschaft muß gerechnet werden.

Bilanzierung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Medium	Auswirkungen	Begründung	Verbesserung bisheriger Situation
Boden	gering	Gebiet bereits größtenteils bebaut. Ein neues Baufenster und ansonsten ausschließlich Erweiterung bestehender Baufenster, keine neuen Erschließungsanlagen. D.h. nur geringe Versiegelung bisher unbebauter Böden.	Nur schwer möglich - evtl. Einschränkung von Abgrabungen.
Wasserhaushalt	gering	Da Freiflächenneuanspruchnahme gering, auch nur geringe negative Auswirkungen auf Grundwasserneubildung.	Festsetzungen bzw. Vorschläge zur Oberflächenwasserversickerung.
Arten- und Biotopschutz	gering	Keine 24a NatSchG Biotop- oder sonstige hochwertige Bereiche im Plangebiet. Nur geringe Flächenneuanspruchnahme.	Festsetzung über die Verwendung einheimischer Baum- und Straucharten. Gebot zur Anlage und Unterhaltung unbebauter Flächen gemäß § 74 LBO.
Klima/Luft	nicht quantifizierbar, vermutlich sehr gering	-	-

5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Grünplanerische Festsetzungen (Pflanzgebote) werden auf privaten Flächen nicht festgesetzt, da die Grundstücke bereits gärtnerisch angelegt sind. Pflanzeralternativen werden im Plan nicht festgesetzt, weil die bestehenden Bäume prinzipiell über die jeweils geltende Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein in ihrem Bestand geschützt werden. Auf die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung wird in den Bebauungsvorschriften hingewiesen. Zudem wird bei Ersatz- bzw. bei Neupflanzungen die Verwendung von der potentiell natürlichen Sukzession entsprechenden Bäume und Gehölze festgesetzt. Flachdächer von Garagen und Carports sind aus visuellen und ökologischen Gründen extensiv zu begrünen.

Um die Aspekte des Grundwasserschutzes angemessen zu berücksichtigen, werden die Hinweise des ehemaligen Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Freiburg in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Im Anhang der Bebauungsvorschriften

wird ein Hinweisblatt aufgeführt, welches über „den Bau und die Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ informiert. Da durch derartige Anlagen eine wirksame Zurückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück erreicht werden kann, sind die angebotenen Empfehlungen bei Neu- und Umbauten unbedingt zu prüfen. Als weitere grundwasserschützende Maßnahme wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für die Herstellung von Wegen, Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

6 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Zur Beurteilung des vom Straßen- und Schienenverkehr ausgehenden Lärms hat die Stadt Neuenburg am Rhein im unmittelbar angrenzenden Gebiet "Kreuzmattweg/ Beim Bahnhof" eine "Schalltechnische Untersuchung" erstellen lassen.

Ergebnis dieser Untersuchung war, daß die gebietsbezogenen Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nur an der übergeordneten Straße im Plangebiet, der Basler Straße, überschritten werden. Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr und in den Wohnstraßen macht dagegen keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da es sich auch im direkt angrenzenden Gebiet "Sägeweg" um ein innerstädtisches, weitgehend bebauten Gebiet handelt, in dem eine gewisse Grundbelastung durch Verkehrslärm typisch ist, sieht die Stadt von der Erstellung eines detaillierten Schallgutachtens ab. Die in der vorliegenden Untersuchung an der Basler Straße ermittelten Lärmwerte können auf den Bereich südlich der Einmündung des Gutnauwegs übertragen werden und stellen ausreichende Angaben für die Abwägung im Gemeinderat und die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung.

Grundlage für die prognostizierten Verkehrsmengen sind aktuelle Zählungen sowie die zukünftigen geänderten Verkehrsführungen nach dem im Jahr 1995 vorgestellten "Verkehrsentwicklungskonzept Neuenburg am Rhein".

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

Im Bauantrag ist dazu nachzuweisen, daß durch die geeignete Ausbildung der Außenbauteile das in der Planzeichnung eingetragene Resultierende Schalldämmmaß (R_w res.) von 30 dB(A) bei entsprechend ausgerichteten Gebäudeseiten erreicht wird.

7 BODENORDNUNG

Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB zur Neuordnung der Grundstücke sind nicht erforderlich.

8 KOSTEN

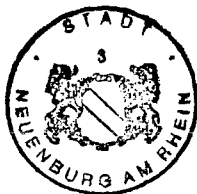
Die der Gemeinde entstehenden Kosten beschränken sich auf die reinen Planungskosten für die Neuplanung auf der Grundlage der HOAI.

BEGRÜNDUNG

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Planungsgebiet (= Bruttobaufläche)	10,60 ha
Nettobaufläche	9,20 ha
davon:	
WA-Gebiet	83.900 m ²
GE-Gebiet	8.020 m ²
Verkehrsflächen	1,34 ha
davon:	
Erschließungsstraßen	12.400 m ²
Geh- und Radwege	1.000 m ²
Grünflächen	0,06 ha
davon:	
Spielplatz	570 m ²

Neuenburg am Rhein, den **29. 09. 97**



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

17. Juni 1998

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen