

17.01.1994

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"**

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt im Kernort Neuenburg am Rhein. Die Grenzen sind im Norden die Kreisstraße K 4946 Müllheimer Straße, im Osten die Pommernstraße, im Süden die Schlesienstraße und im Westen die Bahnhofstraße. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Planzeichnung.

Der Bereich zwischen Schlesienstraße und Beim Bahnhof wurde aus dem ursprünglichen Geltungsbereich dieses Plans herausgenommen und wird im Bebauungsplanverfahren 'Kreuzmattweg/Beim Bahnhof' weitergeführt, das u.a. die neue Straßenplanung für den Gutnauweg und Beim Bahnhof zum Inhalt hat.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern und enthält noch Flächenreserven, die aktiviert und städtebaulich geordnet entwickelt werden sollen. An der Müllheimer Straße bildet das Planungsgebiet das Bindeglied zwischen dem traditionellen Ortskern einerseits und dem Einzelhandelsschwerpunkt auf dem ehemaligen Euromark-Gelände andererseits. Hier befindet sich ein günstiger Standort für ergänzende Zentrenutzungen.

Die Tiefe der südlich an die Müllheimer Straße grenzenden Grundstücke beträgt im Mittel über 60 Meter. Insofern ist eine rückwärtige Erschließung wünschenswert, um eine bessere bauliche Nutzung zu ermöglichen. Dies soll durch den Ausbau des Graswegs verwirklicht werden. Damit wird gleichzeitig eine bessere Ausnutzung der südlich an den Grasweg grenzenden Grundstücke ermöglicht, die ebenfalls im Mittel eine Tiefe von etwa 60 m haben.

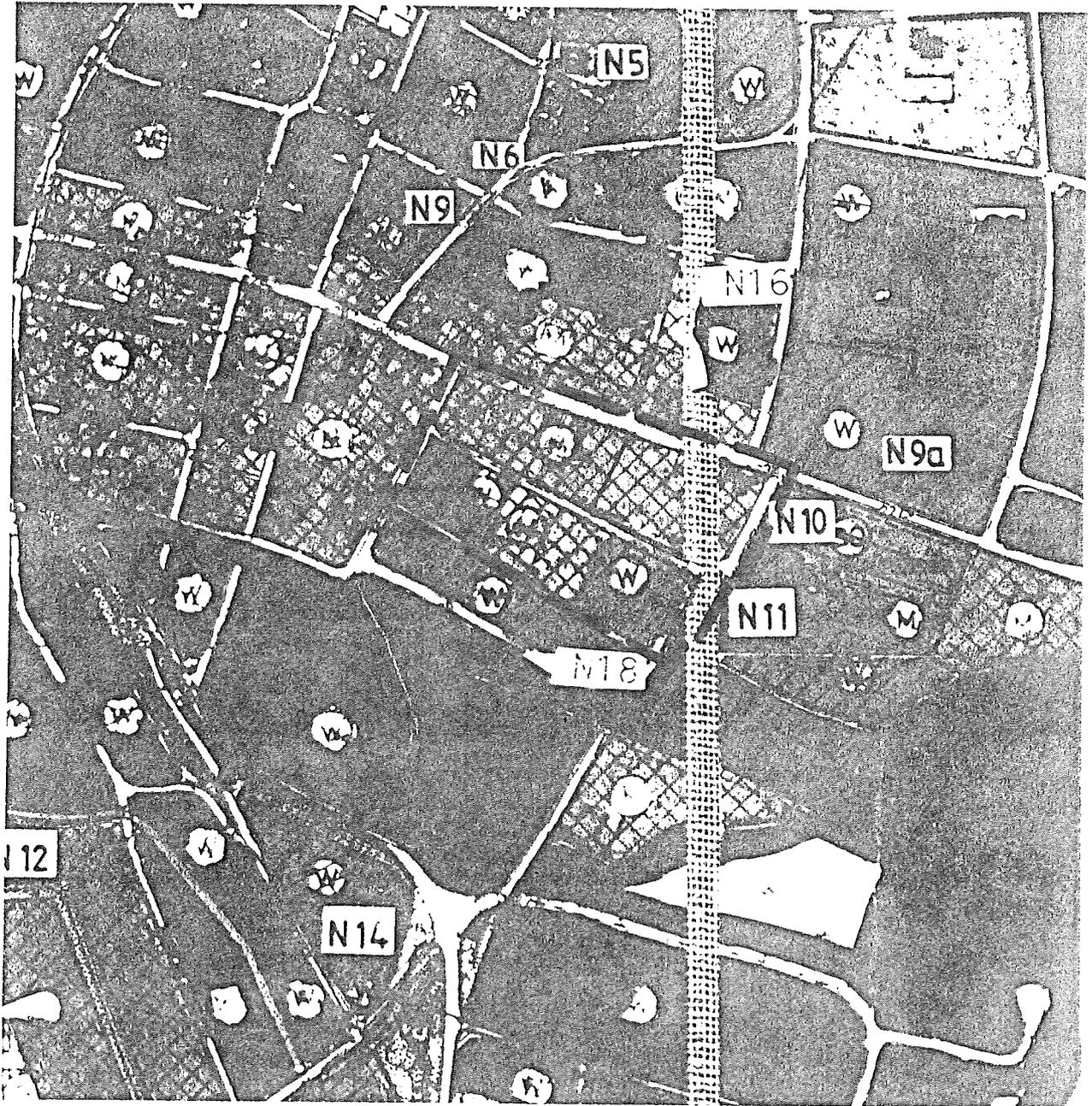
3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 3.1. Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen zwischen der Müllheimer Straße und dem Grasweg als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Bebauungsplan wird diese gesamte Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Bauflächen zwischen Grasweg und Schlesienstraße sind im Flächennutzungsplan entsprechend der vorhandenen Gebietscharakteristik als Wohnbaufläche (W) dargestellt mit Ausnahme eines kleineren Teiles, der wegen zweier Handwerksbetriebe als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Der Bebauungsplan übernimmt diese Nutzungsart.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"

3.2. Flächennutzungsplan - Ausschnitt M 1:5000



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"**4. BEBAUUNG****4.1. Vorhandene Nutzungen**

Im gesamten östlichen Teil des Plangebiets auf den Grundstücken Nrn. 4390, 4390/1 und 4391 befindet sich der Bauhof eines Hoch- und Tiefbauunternehmens, der Bestandschutz genießen soll, aber in seinem Umfang aufgrund der angrenzenden baulichen Entwicklung und der Nähe zum Stadtzentrum langfristig als strukturfremd angesehen wird. An der Bahnhofstraße und der Ecke zur Müllheimer Straße sind außerdem ein Getränkehandel und eine Tankstelle vorhanden.

In der Mischbaufläche südlich des Graswegs befinden sich kleinere Handwerks- und Gewerbenutzungen, die vor dem Ausbau des Gewerbe- und Industriegebiets im Süden von Neuenburg entstanden sind. Diese Nutzungen sollen im Rahmen des hier festgesetzten Mischgebietes (MI) zulässig sein. Ansonsten wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Soweit die vorhandene Bebauung nicht direkt an die Straßenflächen grenzt oder geringere Abstände erforderlich macht, sind die Baugrenzen so festgesetzt, daß die Bebauung einen Abstand von mindestens 2,00 bis 3,50 m von den Straßenflächen einhält. Damit sollen eine Begrünung des Straßenraumes ermöglicht und bessere Sichtverhältnisse geschaffen werden.

Für die Bebauung ist als Obergrenze eine Viergeschossigkeit festgesetzt. Im MI 1 an der Müllheimer Straße ist bei einer maximalen Traufhöhe von 10 m eine Bebauung mit drei Normal-Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig, was der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Ausdehnung der Zentrumsfunktion an der Müllheimer Straße) entspricht. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung einer Mindestzahl der Vollgeschosse von zwei unterstützt.

Im WA 1 südlich des Graswegs ist bei maximal Dreigeschossigkeit das dritte Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig (II + ID). Die maximale Traufhöhe über Straßenniveau beträgt 7,00 m. Diese Festsetzung entspricht den Obergrenzen im Bestand.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"

Für das Mischgebiet MI 4 südlich des Grasweges ist als Obergrenze eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig ist (I + ID). Für das Grundstück an der Pommernstraße (WA 3) ist eine Dreigeschossigkeit (III) festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Gebäude.

Um eine massierte Bebauung auf die Blockränder zu beschränken und die Innenbereiche angemessen belichten und begrünen zu können, wird für die Gebiete MI 2.1 bzw. MI 2.2 und WA 2 eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Mischgebiet MI 1 entlang der Müllheimer Straße und in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 auf 0,6, in den anderen Gebieten auf 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Mischgebiet MI 1 entlang der Müllheimer Straße 1,6 bzw. 1,2 im MI 3, in den Mischgebieten MI 2 0,7, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 0,7, im Mischgebiet MI 4 südlich des Grasweges 0,8 und in den anderen Gebieten 1,0.

Mit dieser abgestuften Nutzungsfestsetzung soll erreicht werden, daß

- entlang der Müllheimer Straße, entsprechend der vorgesehenen Nutzungsart, eine angemessene Verdichtung ermöglicht wird,
- die höhergeschossigen und -genutzten Grundstücksteile den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet werden, so daß in den Innenbereichen ein größerer Freiflächenanteil gesichert wird,
- für die bereits bebauten Gebietsteile eine weitgehende Berücksichtigung des Bestands erfolgt.

Um einen Ausbau vorhandener Scheunengebäude im Mischgebiet MI 2.2 und im Wohngebiet WA 2 zu ermöglichen, ist für diesen Fall eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Dahinter steht die Zielsetzung, trotz der für Neubauten in den Innenbereichen herabgestuften Nutzung die Schaffung z.B. von Wohnraum in vorhandener Bausubstanz nicht zu verhindern.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"

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

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

4.3. Bauweise

Für das Mischgebiet entlang der Müllheimer Straße ist eine abweichende Bauweise (b1) festgesetzt. Möglich sind hier die offene Bauweise und die einseitige Grenzbebauung. Für die Randbebauung im restlichen Bereich nördlich des Grasweges und die Randbebauung südlich des Grasweges ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (b2) festgelegt. Möglich sind hier wiederum die offene Bauweise und einseitige Grenzbebauung. Dies entspricht dem Bestand. Für das Eckgrundstück Flst.-Nr. 4399 gilt die offene Bauweise (o). Die im Mi 2.2 festgesetzte Bauweise b 3 ermöglicht die zulässige Nutzungsänderung der ehemaligen Scheunen für das Wohnen in den baulichen Dimensionen der Bestandsituation.

4.4. Gewässer- und Bodenschutz

Im Sinne eines ausgeglichenen Wasserhaushalts ist eine zusätzliche Versiegelung von bisher wasserdurchlässigen Oberflächen nicht wünschenswert. Deshalb sind Befestigungen auf den Grundstücken wasserdurchlässig auszubilden, sofern nicht durch die ausgeübten Nutzungen eine Boden- und Gewässerverunreinigung erfolgen könnte.

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

5. VERKEHR

Die Müllheimer Straße (K 4946) als historische Ost-/Westachse des 'Zähringer Kreuzes' nimmt zum einen die Verbindungsfunktion von Müllheim in Richtung Rheinübergang/Autobahn wahr und außerdem Erschließungs- und Kundenverkehr auf. Im Rahmen von Stadtentwicklungs- und Verkehrskonzept wird die künftige Verkehrsbedeutung diskutiert, wobei Ge-

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"

sichtspunkte der Verkehrsberuhigung und der Verlagerung von Durchgangsverkehr aus dem Stadtzentrum heraus im Vordergrund stehen. Die Frage des ruhenden Verkehrs an der Müllheimer Straße wird deshalb erst in diesem Zusammenhang zu klären sein.

Für die Einmündungen an der Bahnhofstraße und der Pommernstraße sind Sichtdreiecke zur Freihaltung von Sichthindernissen festgesetzt. Einzelne Bäume, Lichtmasten o.ä. sind zulässig, sofern die Sicht einbiegender Verkehrsteilnehmer nicht behindert wird.

Für die im Geltungsbereich liegende Bahnhofstraße ist keine Änderung vorgesehen. Die Straße entspricht den Anforderungen an die Erschließungsfunktion. Der Grasweg soll als Erschließungsstraße ohne separaten Gehweg und nur für die dortigen Anwohner ausgebaut werden. Die Straßenbreite beschränkt sich auf das minimal notwendige Maß (4,0 m). Störender Durchgangsverkehr ist nicht zu befürchten, da in direkter Verlängerung des Graswegs keine Straßen bestehen und mit Müllheimer Straße und der auszubauenden Straße beim Bahnhof leistungsfähige Parallelverbindungen vorhanden sind.

6. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

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

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

Grundlage für die prognostizierten Verkehrsmengen sind aktuelle Zählungen sowie die zukünftigen geänderten Verkehrsführungen nach dem "Verkehrsentwicklungskonzept Neuenburg". Dabei wird der z.Zt. 'ungünstigste' Fall angenommen, d.h. nach einer evtl. Herabstufung der Müllheimer Straße kann dann auf Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich verzichtet werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, daß die gebietsbezogenen Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an den übergeordneten Straßen im

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"

Plangebiet (Müllheimer Straße, Pommernstraße, Bahnhofstraße) überschritten werden, in den Wohnstraßen jedoch nicht.

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

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

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

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

7. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ein Anschluß im Bereich des Grasweges ist erforderlich.

Depotcontainer zur Wertstoffsammlung sind in fußläufiger Nähe - im Gutnauweg südlich der Bahnstrecke - erreichbar.

8. FOLGEEINRICHTUNGEN

Im Planungsgebiet besteht kein Bedarf an zusätzlichen Folgeeinrichtungen. Für den südlich der Schlesienstraße bisher vorhandenen Kinderspielplatz ist eine Verlegung in eine Grünfläche östlich des Bahnhofs vorgesehen, was im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kreuzmattweg/Beim Bahnhof" geklärt wird.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein
Gebiet "Grasweg"

9. FLÄCHENDATEN

9.1.	<u>Gesamtfläche</u>	29.820 m ²
9.2.	<u>Bruttoflächen</u>	29.820 m ²
9.3.	<u>Nettofläche</u>	
9.3.1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.860 m ²
9.3.2.	Mischgebiet (MI)	16.450 m ²
9.3.3.	Verkehrsfläche	1.510 m ²

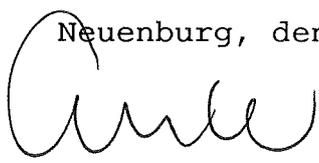
10. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

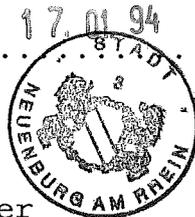
Durch den Ausbau und die Erschließung des Graswegs entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- Straßenbau	ca. 180.000,00 DM
- Wasserversorgung	ca. 50.000,00 DM
- Entsorgung, Kanal	ca. 80.000,00 DM

11. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Neuenburg, den 17.01.94

 Der Bürgermeister



Der Planverfasser

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

TELEFON 07 61 / 3 68 75-0
 TELEFAX 07 61 / 3 68 75-17