

---

1 **ALLGEMEINES**

1.1 **Lage des Plangebiets**

- 1.1.1 Das zu großen Teilen bebaute Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Kernbereiches der Stadt Neuenburg am Rhein.
- 1.1.2 Das Gebiet wird begrenzt durch die Breisacher Straße im Norden, die Tennenbacherstraße im Westen, die Friedhofstraße im Süden und die Zähringerstraße im Osten. Trotz der überaus günstigen Lage zum Zentrumsbereich um den Rathausplatz (ca. 500 m) enthält das Gebiet größere zusammenhängende - potentiell bebaubare - Freiflächen.
- 1.1.3 Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, daß sich die Nachkriegsentwicklung der Stadt vor allem in der Niederterrasse nach Norden und Süden vollzog. Zum anderen durch die Nähe zu überwiegend landwirtschaftlich geprägten Flächen östlich des Plangebietes. Hieraus ergab sich, daß das Plangebiet mit seinen zwei funktionstüchtigen landwirtschaftlichen Betrieben einen eher dörflichen Charakter bewahrt hat.

1.2 **Planungsanlaß**

- 1.2.1 Durch die Verlagerung des städtischen Bauhofes und der Stilllegung eines Raiffeisenwarenlagers ergibt sich eine zusätzliche größere Brachfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Evangelischen Kirche. Für diese Fläche ist die Errichtung eines Altenpflege- und Wohnheimes vorgesehen.
- 1.2.2 Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich hauptsächlich um freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, oder um landwirtschaftliche Höfe, bei denen zwei unterschiedliche Typen im Plangebiet festzustellen sind. Zum einen der Dreiseithof, zum anderen ein Wohnhaus mit angebauter Scheune.
- 1.2.3 Die Bauart der Dreiseithöfe entspricht sogenannten Erbhöfen, welche in größerer Zahl im angrenzenden Gebiet östlich der Zähringerstraße zu finden sind. Sie sind deutlich kleiner als diese, haben jedoch denselben historischen Ursprung. So wurde während des 2. Weltkriegs, da die Stadt Neuenburg am Rhein schon 1940 fast vollständig zerstört war, im Zusammenhang eines Wiederaufbaukonzeptes, ein einheitlicher Gebäudetypus für landwirtschaftliche Betriebe entwickelt, der sich im gesamten Stadtgebiet in der gleichen funktionalen und baulichen Ausformung finden läßt.
- 1.2.4 Der vorliegende Geltungsbereich ist wesentlicher Bestandteil der gegenwärtig fortgeschriebenen Siedlungsentwicklung der Stadt Neuenburg am Rhein. Er ist -wie auch die Gebiete "Erbhöfe" und "Stadtmitte III"- Gegenstand einer dringenden städtebaulichen Neuordnung bzw. Weiterentwicklung.
- 1.2.5 Erste Ansätze zu dieser Entwicklung lassen sich durch die Errichtung dreier Wohnzeilen in verdichteter Bauweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 4124 feststellen.
- 1.2.6 Für die Deckung des in den nächsten Jahren in Neuenburg am Rhein zu erwartenden Wohnungsbedarfs ist eine Verdichtung dieser kernnahen, zum Teil untergenutzten Flächen neben einer Ausweitung der Siedlungsfläche in die Außenbereiche vorzunehmen.

### 1.3 Planungsziele

- 1.3.1 Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen der dringend anstehenden städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets die planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle städtebauliche, verkehrliche, gestalterische und ökologische Konzeption innerhalb dieses Bereiches zu schaffen.
- 1.3.2 Im Vordergrund steht dabei zunächst die Frage der funktionalen Sicherung vorhandener Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe) sowie deren Weiterentwicklung auf zum Teil großflächigen, bislang gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.
- 1.3.3 Mit einbezogen in die Neukonzeption werden zum einen das vorgesehene Altenpflegeheim auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4129, dessen architektonische Gestaltung mit Hilfe eines Wettbewerbes entschieden wurde, sowie die dazu sinnvollerweise zukünftig zuzuordnenen betreuten Wohnanlagen.
- 1.3.4 Zum anderen soll für die beiden erwähnten noch funktionstüchtigen landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4126 und 4127 für den Fall einer späteren Neuordnung eine schlüssige städtebauliche Gesamtkonzeption im Zusammenhang des Planungsgebiets entwickelt werden.
- 1.3.5 Daneben gilt es eine insgesamt baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich zu finden, welche durch die Verknüpfung des Bestandes mit den baulichen Ergänzungen ein in sich schlüssiges Quartier zwischen dem Ortskern der Stadt und dem östlich der Zähringerstraße gelegenen Bebauungsplangebiet "Erbhöfe" ergibt.

### 1.4 Flächennutzungsplan

#### 1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

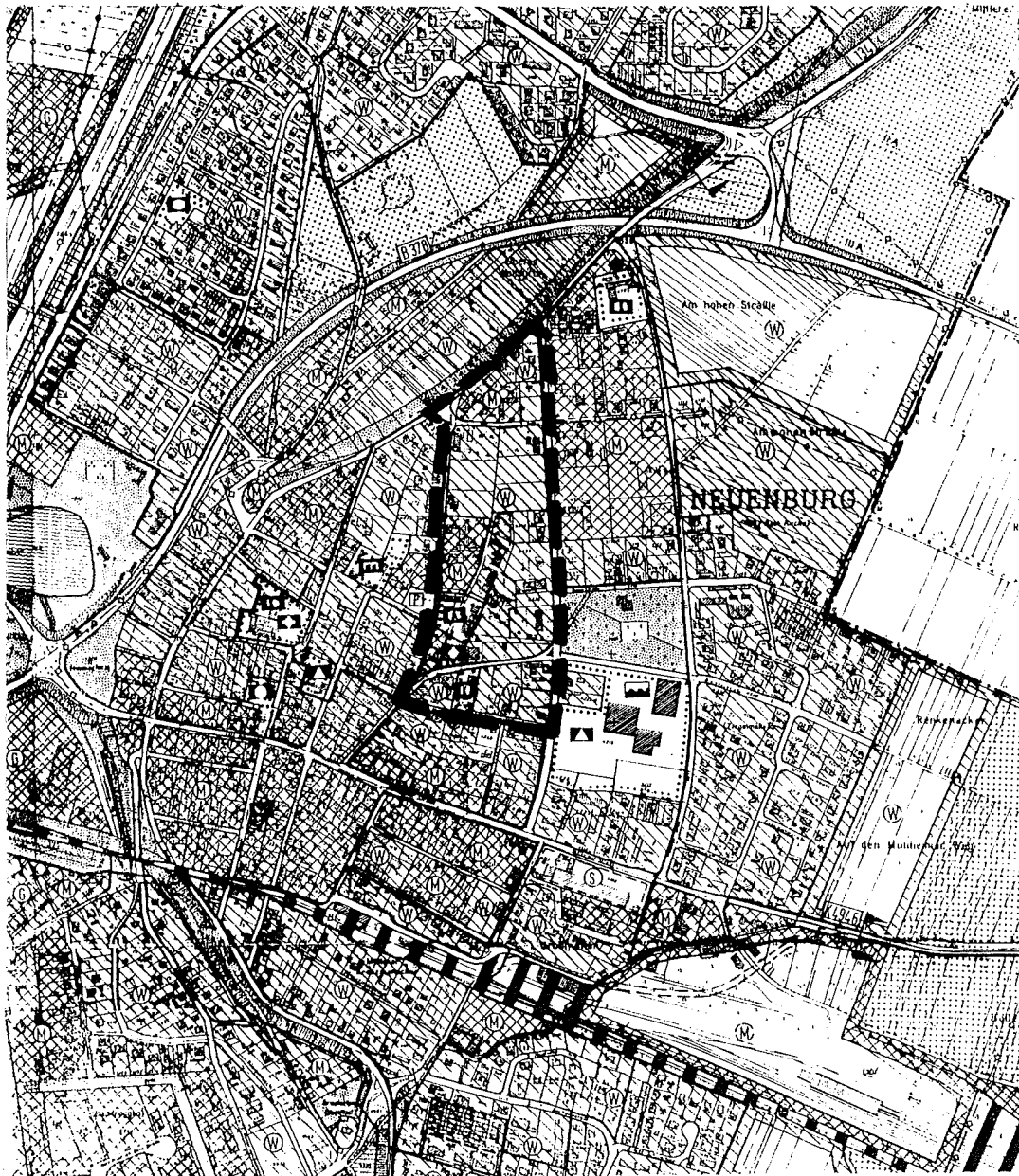
- 1.4.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Ein weiterer Teil des Gebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf für die evangelische Kirche ausgewiesen.
- 1.4.1.2 Die vorliegende Planungskonzeption entspricht im wesentlichen diesen Vorgaben.
- 1.4.1.3 Die Wohnbauflächen werden im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da der Bestand dieser Flächen ausschließlich durch Wohngebäude geprägt ist und eine Weiterentwicklung jetziger Freiflächen zu Wohnflächen städtebaulich erwünscht ist.
- 1.4.1.4 Die gemischten Bauflächen werden im Bebauungsplan im wesentlichen als Misch- bzw. bei landwirtschaftlicher Nutzung als Dorfgebiete festgesetzt:
- Der nördlich der Tullastraße und im mittleren Teil des Geltungsbereiches entlang der Zähringerstraße liegende Bestand ist durch eine Mischung aus Gewerbe (Kfz-Betrieb, Beherbergungsgewerbe, Bäckerei) und Wohnen geprägt. Diese Bereiche sollen daher in Form von Mischgebieten festgesetzt werden.
  - Die Fläche, in denen die zwei funktionstüchtigen landwirtschaftlichen Betriebe des Plan-

gebietes gelegen sind, soll in Hinsicht auf einen Bestandsschutz als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

1.4.1.5 Im Südwesten des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine Mischfläche dargestellt, die im Bebauungsplan für eine Bebauung mit Altenwohnungen und den dazugehörigen Zusatzeinrichtungen vorgesehen ist. Die Fläche soll im Bebauungsplan dieser Nutzung entsprechend als Sondergebiet "Altenanlage/Betreutes Wohnen" gekennzeichnet werden.

1.4.1.6 Der gesamte Planungsbereich kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan - Ausschnitt



## 1.5 Verfahren

- 1.5.1 Für das Plangebiet wurde schon am 30.11.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bürgeranhörung und Offenlegung fand in der Zeit vom Juni bis September 1981 statt.
- 1.5.2 Am 28.5.1990 wurde vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet beschlossen, da sich die Notwendigkeit einer großen Anzahl von Änderungen im Plangebiet gegenüber der ursprünglichen Planung ergab. Es wurde daher eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine Bürgeranhörung von August bis Oktober 1990 durchgeführt.
- 1.5.3 Weitere Einzelschritte:
- |                   |  |
|-------------------|--|
| 07.02.1994        | Erneuter Aufstellungsbeschuß im Gemeinderat.   |
| 23.02.1994        | Erneute Diskussion im Bauausschuß.   |
| 28.02.1994        | Billigung des Planentwurfs im Gemeinderat, Beschuß der vorgezogenen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.  |
| 21.03.-21.04.1994 | Vorgezogene Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.  |
| 08.08.1994        | Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen im Ausschuß für Umwelt und Technik.   |
| 15.08.1994        | Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen und Offenlagebeschuß durch den Gemeinderat.   |
| 15.09.-15.10.1994 | Offenlage.   |
| 25.10.-09.11.1994 | Eingeschränktes Beteiligungsverfahren.   |
| 12.06.1995        | Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und aus der Eingeschränkten Beteiligung und Beschuß der 2. Offenlage durch den Gemeinderat. |
| 07.08.-07.09.1995 | Beteiligung der Bürger in der 2. Offenlage.  |
| 04.09.-16.10.1995 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der 2. Offenlage.   |
| 22.01.1996        | Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage im Ausschuß für Umwelt und Technik.  |
| 17.04.-02.05.1996 | Eingeschränktes Beteiligungsverfahren.   |
| 20.05.1996        | Beschluß über die Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage und der eingeschränkten Beteiligung durch den Gemeinderat. Satzungsbeschuß.                         |

## 2 BAULICHE NEUORDNUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

### 2.1 Allgemeines

- 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich sowohl an der Bestandssituation als auch an den potentiellen baulichen Ergänzungen im Zusammenhang vorhandener funktionaler und baulicher Strukturen.
- 2.1.2 Die Neubebauung soll an die Konzeption des benachbarten Bebauungsplangebietes "Erbhöfe" anknüpfen. Dementsprechend bietet sie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine eher verdichtete Bebauung für den Mehrfamilienhausbau an.

- 2.1.3 Für die im MD vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe soll grundsätzlich Bestandsschutz gelten. Die jeweiligen Eigner beabsichtigen die Betriebe weiterzuführen. Hierbei wird ein Betrieb in Vollerwerb, der zweite in Nebenerwerb bewirtschaftet. Tierhaltung wird in beiden Höfen nicht betrieben, so daß in dieser Hinsicht mit störenden Emissionen nicht zu rechnen ist. Nicht auszuschließen sind Emissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Landwirtschaft ausgehen können, besonders Lärm durch Maschinen, aber auch Gerüche und Beeinträchtigung durch landwirtschaftlichen Verkehr.
- 2.1.4 Für den Fall, daß sich längerfristig Änderungen bezüglich der Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe ergeben, soll die Möglichkeit gegeben werden die Bebauung in einer für das Gebiet entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption weiterzuführen und einen insgesamt städtischeren Charakter zu entwickeln.
- 2.2 Ausschluß von Nutzungsarten**
- 2.2.1 Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern.
- 2.2.2 Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.
- 2.2.3 Sonstige Gewerbebetriebe sind im Dorfgebiet (MD) ausgeschlossen, da sich in diesem Bereich die Funktion „Wohnen“ konzentriert. Dies betrifft nicht nur die südlich und nördlich anschließenden Teilgebiete im Plangebiet, sondern auch die auf der anderen Seite der Tenenbacherstraße gelegenen Gebiete.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Baugestaltung**
- 2.3.1 Für die Baugebiete sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.3.2 Im MI 1 und WA 1 ist bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m eine Bebauung mit zwei normalen Vollgeschossen möglich. Diese Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen im Bestand.
- 2.3.3 Im MD, MI 2 und im WA 2 ist bei maximal drei Vollgeschossen das dritte Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig (II + ID). Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m, die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m über Straßenniveau. Diese Festsetzungen entsprechen sowohl dem Bestand, als auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zu einer größeren Wohndichte in den neu errichteten Wohnbereichen.
- 2.3.4 Für das Sondergebiet (SO) sind drei Vollgeschosse (III) festgesetzt. Die maximale Traufhöhe über Straßenniveau beträgt 9,50 m. Diese Festsetzung entspricht dem für diese Anlage vorgesehenen, exponierten Hochbautentwurf. Trotz der vergleichsweise großen maximal zulässigen Traufhöhe weicht die Bebauung insgesamt nicht von den Höhenverhältnissen der Umgebung ab, da die Dachneigung in diesem Gebiet nicht mehr als 30° betragen und eine Firsthöhe von 13,00 m nicht überschritten werden darf.
- 2.3.5 Für den übrigen Planbereich ist einheitlich eine Dachneigung im Bereich von 30°-45° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigungen berücksichtigt einerseits den Bestand und

erlaubt andererseits den Ausbau der Dachgeschosse. Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist als Ausnahme auch eine Bebauung mit leichtgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Diese Ausnahme wurde aufgenommen, da Erweiterungen des jetzigen Bestandes u.U. diese Dachformen erfordern. Aus gestalterischen Gründen sollen sie jedoch nur begrünt zugelassen werden.

- 2.3.6 Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen gewahrt eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes. Auf diese Weise ist trotz des relativ großen Spielraumes bei der Auswahl der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung gesichert.
- 2.3.7 Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschößflächenzahlen 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.
- 2.3.8 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Mischgebiet 1 (MI 1), im Mischgebiet 2 (MI 2), und Sondergebiet (SO) auf 0,6 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) und im Dorfgebiet (MD) auf 0,4 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt im Mischgebiet (MI 1) 1,0 und im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) 0,8. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2), im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet 2 (MI 2) 1,2. Im Sondergebiet (SO) beträgt die GFZ entsprechend der höher angestrebten Verdichtung 1,3.

### 3 GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Allgemeines

- 3.1.1 Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.
- 3.1.2 Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.
- 3.1.3 Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:
- Landschaftsbild
  - Wasserhaushalt
  - Arten- und Biotopschutz
  - Klima und Luft

Da es sich um ein bebautes Gebiet im Innenbereich handelt, ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG nur in Teilbereichen (dort wo durch Neubebauung verdichtet wird) gegeben. Die zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zur Minderung der durch die Neubebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen getroffenen Festsetzungen beziehen sich daher vor allem auf Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets. Einen zweiten Schwerpunkt bilden die

---

Festsetzungen und Hinweise zur Regenwassersammlung und -versickerung.

- 3.1.4 Es liegt zudem im Interesse eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB derartige Gebiete zu verdichten und die im Außenbereich liegenden Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang als Baugebiete festzusetzen.
- 3.2 **Grüngestaltung**
- 3.2.1 Die Durchgrünung und angemessene Einbindung in das Siedlungsgebiet sollen Pflanzgebote gewährleisten. Es sollen ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden.
- 3.2.2 Dementsprechend sollen öffentliche und private Freiräume und Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzt werden.
- 3.2.3 Mit Hilfe der Festsetzungen über Art und Höhe der Zäune, zur Begrünung von Tiefgaragenzufahrten sowie die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen soll die Gestaltung der Grundstücke verbessert werden.
- 3.2.4 Derselben Zielsetzung dient die Vorschrift, daß die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 10° zu begrünen sind.
- 3.2.5 Eine damit gesicherte angemessene Durchgrünung trägt zur Klimaverbesserung und Luftschadstoffminderung bei.
- 3.3 **Gewässer- und Bodenschutz**
- 3.3.1 Durch sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und die Wahl zulässiger Befestigungsmaterialien bei Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen, soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden.
- 3.3.2 Über die Festsetzungen nach dem BauGB hinaus soll jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden. Die entsprechenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurden dazu als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.
- 3.4 **Baumschutzsatzung**
- 3.4.1 Die für das Gemeindegebiet erlassene Baumschutzsatzung gilt auch im Bereich des Bebauungsplans. Sollte bei einem Neubauvorhaben das Entfernen geschützter Bäume unumgänglich sein, muß vor jeglichen Maßnahmen in dieser Richtung die Verwaltung der Stadt Neuenburg am Rhein konsultiert werden. Diese entscheidet dann auf Antrag über die Rechtmäßigkeit der Maßnahme und schlägt eine dem jeweiligen Standort entsprechende Ersatzpflanzung vor.

#### 4 VERKEHR

- 4.1 Die Beibehaltung der jetzigen Erschließungsform ist vorgesehen, d.h. der Einfangweg bleibt als einzige durchgehende Erschließung des Innenbereiches in seiner alten Lage erhalten. Der Einfangweg soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße als Mischfläche (d.h. Fahrbahn und Gehweg auf gleichem Höhenniveau, ohne Bordstein) ausgebildet und vom Durchgangsverkehr weitgehend frei gehalten werden. In seiner Mitte ist eine Aufweitung für einen kleinen Platz vorgesehen, der den Mittelpunkt des Wohnquartiers markieren soll. Die weitere Erschließung erfolgt nur über kurze Wohnwege. Diese Erschließungswege für innenliegende Grundstücksteile sollen private Erschließungsflächen sein.
- 4.2 Im Rahmen der Neubebauung soll der öffentliche Raum so weit wie möglich von Stellplätzen frei gehalten werden. Aus diesem Grunde sollen - wo möglich und erforderlich - Tiefgaragen errichtet werden, in denen ein Großteil der notwendigen Stellplätze untergebracht werden kann. Garagen- und Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster und der hierfür ausgewiesenen Bereiche unterzubringen. Stellplätze oder Carports (überdachte Stellplätze) sind ausschließlich im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen, um ausreichend Freiraum- und Grünbereiche zu sichern, die Versiegelung einzuschränken und Belästigungen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge auf bestimmte Bereiche zu beschränken.
- 4.3 Ist kein Gehweg auf der Straße vorgesehen, müssen die Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zum Rand der Straßenoberfläche einhalten. Auf diese Weise entsteht zusätzlicher Raum für Fußgänger, beispielsweise zum Ausweichen bei starkem KFZ-Verkehr. Wegen der angestrebten Sondergebietsnutzung „Altenwohnanlage/Betreutes Altenwohnen“ kann mit verhältnismäßig vielen Fußgängern gerechnet werden, so daß diese Festsetzung im Plangebiet besonders sinnvoll ist.
- 4.4 Auf dem westlich der Tennenbacherstraße Flst.-Nr. 4067 angelegten öffentlichen Parkplatz werden ausreichend Besucherstellplätze für das Altenpflegeheim zur Verfügung gestellt.
- 4.5 Für die Einmündung der Tennenbacherstraße in die Breisacher Straße ist aufgrund einer Anregung des Straßenbauamts eine Neuordnung dieses Kreuzungsbereichs vorgesehen. Die neu entstehenden Freiflächen sollen als öffentliche Grünflächen standortgerecht, entsprechend bepflanzt werden.

#### 5 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

- 5.1 Innerhalb des Plangebiets befinden sich bis auf die Breisacher Straße keine Straßen von überörtlicher Bedeutung, d.h. es sind im wesentlichen keine unverhältnismäßig hohen Lärmbelästigungen zu erwarten. Dies wird durch eine in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung durch die Firma BELLER CONSULT GmbH bestätigt. Die Untersuchung ist im Rathaus der Stadt Neuenburg am Rhein einzusehen.
- 5.2 In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, daß die gebietsbezogenen Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nur im Bereich an der übergeordneten Straße im Plangebiet (Breisacher Straße) überschritten werden.



- 5.3 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.
- 5.4 Im Bauantrag ist dazu nachzuweisen, daß durch die geeignete Ausbildung der Außenbauteile das in der Planzeichnung eingetragene "Resultierende Schalldämmmaß" (R'<sub>w</sub> res.) bei den entsprechend ausgerichteten Gebäudeseiten erreicht wird.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

- 6.1 Das Gebiet ist an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat in seiner Stellungnahme vom 13.05.94 seine Bedenken vom 12.10.90 zurückgestellt und geht davon aus, daß das Volumen des Staukanals, in dessen Einzugsgebiet der Bebauungsplan liegt, ausreichend groß ist. Auch die Ableitung des Niederschlagswassers über die vorhandenen Kanalisationsanlagen ist zunächst sichergestellt.
- 6.2 Sofern im Bebauungsplangebiet Straßenbaumaßnahmen vorgesehen werden, sollte jedoch überprüft werden, ob durch den Ansatz heute geltender Berechnungsgrundlagen evtl. ein Austausch von rechnerisch überlasteten Kanälen erforderlich ist. Dies sollte gleich im Zuge dieser Arbeiten ausgeführt werden. Für die Klärung technischer Fragen steht das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beratend zur Verfügung.
- 6.3 Eine Erdgasversorgung ist im Großteil des Plangebiets vorhanden und kann bei entsprechender Nachfrage durch die Energieversorgung Oberbaden GmbH erweitert werden.

## 7 BODENORDNUNG

- 7.1 Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

## 8 FLÄCHENDATEN (überschlägig ermittelt)

8.1 Gesamtfläche 6,22 ha

### 8.2 Neubebauung

8.2.1 Geschätzte hinzukommende Brutto- / Nettogeschoßfläche (Maximalwert)

	Brutto	Netto
Sondergebiet SO ca.	3.000 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet MD ca.	3.700 m <sup>2</sup>	2.960 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 1 ca.	820 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 2 ca.	2.280 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>
Wohngebiet WA 1 ca.	-	-
Wohngebiet WA 2 ca.	8.180 m <sup>2</sup>	6:550 m <sup>2</sup>

8.2.2 Hinzukommende Einwohner (35 m<sup>2</sup> = 1 EW / Wohneinheiten 90 m<sup>2</sup> = 1 WE)

Sondergebiet SO ca.	69 EW	27 WE
Dorfgebiet MD ca.	85 EW	33 WE
Mischgebiet MI 1 ca.	19 EW	7 WE
Mischgebiet MI 2 ca.	52 EW	20 WE
Wohngebiet WA 1 ca.	-	- WE
Wohngebiet WA 2 ca.	187 EW	73 WE

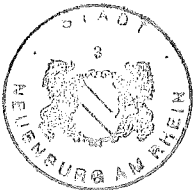
8.2.3 Ungefähre Anzahl neu hinzukommender Stellplätze, Tiefgaragenplätze, Garagen  
(Annahme: 1 Stellplatz/WE)

Sondergebiet SO	27
Dorfgebiet MD	33
Mischgebiet MI 1	7
Mischgebiet MI 2	1
Wohngebiet WA 1	-
Wohngebiet WA 2	73

8.3 Kosten

Da es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt, sind lediglich Kosten für den Um- bzw. Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen zu erwarten. Sie belaufen sich überschlägig auf ca. 100.000,- DM.

Neuenburg am Rhein, den 20.05.96



Der Bürgermeister

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

Der Planverfasser