

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Ziel .....	2
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	3
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrechtliche Situation .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Planungsverfahren.....	4
2.4	Verfahrensablauf.....	5
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
3.1	Umgebende Bebauung .....	6
3.2	Bestandssituation und geplante Bebauung .....	6
3.3	Städtebauliche Auswirkungen .....	7
3.4	Verkehrliche Erschließung, Stellplätze .....	8
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>8</b>
4.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen .....	8
4.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften.....	12
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Artenschutzes .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Klima und Energie .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnende Massnahmen .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Kosten der Planung .....</b>	<b>17</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Neben den drei Stadterneuerungsgebieten „Ortsmitte I, II und III“ hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Jahr 2011 ein Konzept zur Innenentwicklung der östlichen Innenstadt aufgestellt. Dieses Entwicklungsgebiet "Östliche Innenstadt Neuenburg am Rhein" ist wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklung des kommenden Jahrzehnts. Das Entwicklungsgebiet wurde durch das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert und durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg begleitet, mit dem Ziel, die städtebaulichen Strukturen der Stadtquartiere, Gebäude, Straßen und Plätze im und am Stadtzentrum neu zu ordnen und aufzuwerten.

Mit der Vergabe der Landesgartenschau 2022 wird nach dem Motto "Die Stadt Neuenburg geht zum Rhein" das Projekt "Rheingärten" und die Verknüpfung dieses rheinnahen Areals mit dem westlichen Stadtzentrum entscheidend gefördert. Zugleich wird die Innenstadt verkehrlich, funktional und gestalterisch neu geordnet. Als städtebauliche Ergänzung soll nun auch der östliche Stadtkern unter diesen günstigen Entwicklungsvoraussetzungen aufgewertet werden.

Im Sinne einer innovativen Gesamtstrategie will die Stadt Neuenburg am Rhein eine vorausschauende städtebauliche Projektentwicklung für den Gesamtbereich der östlichen Innenstadt initiieren, strukturieren und aktiv organisieren. Damit sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Teilflächen vorbereitet, ihre funktionalen und stadtgestalterischen Wechselbeziehungen thematisiert und das Stadtquartier in einen gesamthaften städtebaulichen Entwicklungszusammenhang gestellt werden.

Im Bereich des Entwicklungskonzeptes der östlichen Innenstadt befindet sich die seit einigen Jahren brach liegende Gewerbefläche des ehemaligen Bauunternehmens „Unser“. Entsprechend den Zielen des Entwicklungskonzeptes soll auf diesem Areal in bester Lage durch einen privaten Investor eine Innenentwicklungsmaßnahme ermöglicht werden, um die Grundstücke einer zeitgemäßen und sinnvollen Nutzung zuzuführen. Die integrierte Lage zwischen dem bestehenden historischen Ortskern im Westen und gewerblichen Nutzungen sowie Einzelhandel im Südosten ist dafür gut geeignet.

Die geplante Bebauung auf dem Unser-Areal stellt einen wichtigen Teil der Entwicklungsstrategie für die östliche Innenstadt dar. Durch die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache wird einerseits dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits auch dem Vorrang der Innentwicklung Rechnung getragen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern einzudämmen. Daher sollen unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte die bestehenden Gebäude teilweise abgebrochen und neue Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden. Der Bereich des geplanten Vorhabens befindet sich derzeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans „Grasweg“ aus dem Jahr 1994, kann aber mit den dort enthaltenen Festsetzungen nicht verwirklicht werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat sich daher dafür ausgesprochen, für diesen - auch gesamtstädtisch wichtigen Bereich - einen eigenständigen Bauungsplan „Unser Park“ aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung

gewährleistet werden. Ferner soll der Bebauungsplan durch die Realisierung von Wohn- und Geschäftsbereichen die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Durch die Neuansiedlung von Bewohnern wird zur Auslastung der örtlichen Infrastruktur (Läden, Dienstleistungen) beigetragen. Die innerstädtische Lage in fußläufiger Entfernung zu Rathaus, Bahnhof, Geschäften und Dienstleistungsunternehmen ist dafür ideal geeignet.

## 1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der östlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein, im Kreuzungsbereich der Müllheimer Straße und der Pommernstraße.

Es wird begrenzt

- Im Norden von der Müllheimer Straße
- Im Süden vom Grasweg
- Im Osten von der Pommernstraße
- Im Westen vom Grundstück Flst. Nr. 4389

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 4390, 4390/1 und 4391 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 4398 (Grasweg) und 4392 (Pommernstraße).

Das Gelände ist eben und bereits erschlossen.



Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

## **2 BAULEITPLANUNG**

### **2.1 Planungsrechtliche Situation**

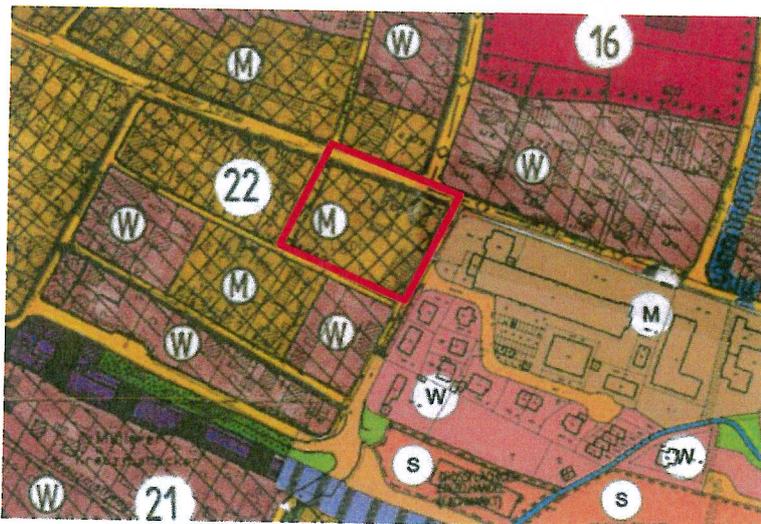
Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan „Grasweg“ der Stadt Neuenburg am Rhein mit Rechtskraft vom 18. Januar 1994.

Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in einigen Punkten der geplanten Bebauung widerspricht, wie z.B. in der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, bzw. in diesem Fall eine Überlagerung durch einen neuen Bebauungsplan. Im bestehenden Bebauungsplan wird der überlagerte Bereich durch ein maßstabsgerechtes neutrales Deckblatt gekennzeichnet.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche des Plangebietes wird vollständig als Mischgebiet ausgewiesen, damit ist der Bebauungsplan in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung):



### **2.3 Planungsverfahren**

#### **2.3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche Gewerbebrache, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine Bebauung nutzbar gemacht wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei 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. Dies ist hier nicht der Fall. Die Größe des vorliegenden Plangebiets liegt dabei insgesamt bereits weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

## **2.4 Verfahrensablauf**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 27.01.2014                   | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Unser Park“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB |
| 24.03.2014                   | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB              |
| 28.07.2014 bis<br>02.09.2014 | Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB           |

15.09.2014      Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Unser Park“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung

### **3      STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

#### **3.1      Umgebende Bebauung**

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Innenstadt von Neuenburg am Rhein mit gutem Anschluss an die örtliche Infrastruktur. Südwestlich in ca. 200 m Entfernung liegt der Bahnhof Neuenburg am Rhein; in der Müllheimer Straße und der Pommernstraße verkehren drei bzw. zwei Buslinien.

Nördlich des Plangebietes an der Ecke Zähringerstraße/Müllheimer Straße befindet sich östlich der Zähringerstraße eine Tankstelle sowie westlich davon eine Seniorenwohnanlage. Weiter nördlich befinden sich das Schulzentrum der Mathias von Neuenburg-Realschule sowie die Zähringer-Werkrealschule.

Östlich des Plangebietes liegt das „Cusenier-Areal“, eine ehemalige Likörfabrik und Gewerbe-Kulturdenkmal des frühen 20. Jahrhunderts. Nach Nutzung als Einkaufszentrum und Hotel sind hier heute teilweise Wohnungen sowie zwei gastronomische Betriebe untergebracht. Der größte Teil steht derzeit leer und soll in absehbarer Zeit ebenfalls entwickelt werden.

Südöstlich befinden sich in fußläufiger Entfernung verschiedene Einzelhandelsbetriebe mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Südlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebäude.

Durch diese Gemengelage der angrenzenden Nutzungen zeigt sich die optimal für eine Nachverdichtung geeignete integrierte Lage, es ergeben sich für das Grundstück jedoch Nutzungskonflikte, die im Rahmen der Bebauungsplanung bewältigt werden müssen.

#### **3.2      Bestandssituation und geplante Bebauung**

Das Areal des ehemaligen Baugeschäftes „Unser“ mit den Grundstücken Flst. Nrn. 4390 und 4390/1 ist bereits seit dem Jahr 2010 ungenutzt. Auf dem Gelände stehen mehrere Gebäude, die teils als Gewerbehallen, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude, teils als Wohngebäude und Büros genutzt wurden. Die Freiflächen des ehemaligen Betriebsgeländes sind weitgehend versiegelt und ungenutzt. Die bestehenden Gebäude sollen im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen abgebrochen werden. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 4390 und 4390/1 sind nun mehrere Wohn- und Geschäftshäuser geplant. Die Gebäude auf Flst. Nr. 4391 bleiben derzeit bestehen, das Grundstück wird jedoch in das Plangebiet einbezogen, um für den Bereich insgesamt eine Gesamtkonzeption entwickeln zu können.

Die geplante Bebauung soll sich zukünftig als Randbebauung entlang der Plangebietsgrenze entwickeln. Nördlich entlang der Müllheimer Straße und östlich entlang der Pommernstraße werden für die neuen Gebäude vier Vollgeschosse zugelassen,

wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum des Mansarddaches errichtet werden muss. Die Gebäude am Grasweg und zur westlich gelegenen Wohnbebauung können mit drei Vollgeschossen (zwei Geschosse plus Dachgeschoss) errichtet werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet soll eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gefördert werden. Gerade zur hoch frequentierten Müllheimer Straße sollen gewerblich genutzten Flächen für Ladengeschäfte und Büros entstehen. Die gewerbliche Nutzung leistet einen positiven Beitrag zur Belebung und Durchmischung des Gebietes, insbesondere der nahe gelegenen Innenstadt und der umgebenden Wohnbebauung.

Am südlichen Kopfende des Gebäudeteils entlang der Pommernstraße wird eine Fläche für einen kleinen Platz ermöglicht, der sich zum Grasweg und zur Pommernstraße hin öffnet und zum Verweilen einlädt.

Das gesamte Areal soll durch eine Tiefgarage unterbaut werden, in der die geforderten bzw. notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Die Erschließung der Tiefgarage geschieht von der Pommernstraße, um die Verkehrsabwicklung der Müllheimer Straße nicht zu beeinträchtigen.

### **3.3 Städtebauliche Auswirkungen**

Bereits im bestehenden Bebauungsplan „Grasweg“ von 1994 war eine max. 4-geschossige Bebauung (III + Dach) entlang der Müllheimer Straße vorgesehen, so dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich seiner städtebaulichen Dichte und Höhe gut in die umgebende Bebauung einfügt. Da gerade die Müllheimer Straße als Hauptverkehrsstraße und Verbindung zum Nachbarort Müllheim stark befahren ist, ist die Ausbildung der Raumkante an der Müllheimer Straße von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Und auch die Pommernstraße als Verbindungsweg zum Bahnhof wird durch die Bebauung städtebaulich gefasst. Durch den kleinen Platz am südlichen Ende des Gebäudes soll der Kreuzungsbereich Grasweg/Pommernstraße gestalterisch aufgewertet werden.

Durch die höhenmäßige Gebäudeabstufung zur Bebauung nach Südwesten kann gut zwischen der südlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung vermittelt werden. Weiterhin kann der höhere Gebäudeteil im Norden einen wirksamen Lärmschutz für den rückwärtigen Bereich ausbilden.

Derzeit ist ein Großteil der für die Wohn- und Geschäftshäuser beabsichtigten Fläche bereits versiegelt (bestehende Wohn-, Büro- und Lagergebäude sowie Lager- und Verkehrsflächen). Durch die Festsetzung der für ein Mischgebiet gem. BauNVO geforderten Obergrenze von 0,6 wird einer erwünschten Verdichtung im Sinne des Flächensparens Rechnung getragen.

Durch die Anlage einer Tiefgarage können ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet wird durch die Unterbauung jedoch bis fast zu 100 % ausgenutzt. Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit macht diese Ausnutzung notwendig und dies erscheint vor dem Hintergrund der gemischten Nutzung auch verträglich. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme im Allgemeinen ist die 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. Durch die flächensparende und kompakte Bauweise wird die be-

schränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv ausgenutzt.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass durch den Bau des Wohn- und Geschäftshauses die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse generell gewahrt bleiben. Dies wird durch das erstellte Lärmgutachten nachgewiesen. Ebenfalls wird davon ausgegangen, dass die mögliche Verschattung benachbarter Gebäude nicht über die bereits vorhandene Verschattungssituation hinausgeht. Dies insbesondere, da das Grundstück dreiseitig von Straßen umgeben ist und die Abstände zur umgebenden Bebauung – insbesondere nach Norden und Westen – ausreichend dimensioniert sind.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze**

Das Gelände für den Bebauungsplan „Unser Park“ ist, wie bereits erwähnt, dreiseitig von Straßen umgeben.

Von Seiten der Stadt Neuenburg am Rhein gab es Überlegungen, langfristig den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich Müllheimer Straße / Zähringerstraße / Pommernstraße verkehrssicherer zu gestalten und durch einen Kreisverkehr zu regeln. Daher wurde der für die Anlage eines Kreisels notwendige Bereich der Pommernstraße bereits als Verkehrsfläche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Um notwendige Stellplätze des geplanten Vorhabens unterzubringen, ist der Bau einer Tiefgarage geplant. Alle notwendigen Stellplätze der Wohn- und auch der Geschäfts- bzw. Dienstleistungsbereiche werden in der Tiefgarage untergebracht. Die Ein- bzw. Ausfahrt für die Tiefgarage wird von der Pommernstraße aus festgesetzt. Eine zusätzliche Behinderung des Verkehrs der Müllheimer Straße kann so vermieden werden. Von der Müllheimer Straße aus ist lediglich eine Zufahrt zum Innenhof geplant.

Durch die Erstellung der Tiefgarage können die oberirdischen Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität für Anwohner frei gehalten werden.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden und beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung der östlichen Innenstadt als Mischgebiet (MI) festgesetzt. So soll entlang der Müllheimer Straße die Ansiedlung von ortskerntypischen Nutzungen, wie z.B. Läden, Büroflächen und anderen Dienstleistern, in Verbindung mit Wohnen unterstützt werden.

Im Mischgebiet sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für dieses Quartier ungeeignete Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten (sowohl gem. § 6 (2) Nr. 8 als auch gem. § 6 (3) BauNVO) werden im Mischgebiet

ausgeschlossen, um die geplanten und bestehenden benachbarten Wohnnutzungen vor unerwünschter Lärmbelästigung zu schützen und um städtebauliche Negativwirkungen wie z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots (Trading-Down-Effekt) und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu verhindern.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der möglichen Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an den in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen für Mischgebiete von 0,6. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für die Gebäude nördlich und östlich im Plangebiet werden mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschosse ermöglicht, für die Gebäude im südlichen und westlichen Baufenster mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils im Dachgeschoss (Mansarddach) untergebracht werden muss. Dies wird durch die Festsetzung eines vertikalen Baufensters gewährleistet. Damit auf diesen wertvollen innenstädtischen Grundstücken eine dem Standort angemessene Dichte erreicht wird, wurden auch Mindestgeschosszahlen festgesetzt, d.h. an der Müllheimer und Pommernstraße müssen mindestens drei Vollgeschosse und im Grasweg mindestens zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Um allgemein eine hohe Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch die Gebäude in die bestehende Umgebungsbebauung bestmöglich zu integrieren und nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, soll das oberste Geschoss jeweils leicht nach innen versetzt oder geneigt werden, um bereits nach dem dritten bzw. zweiten Vollgeschoss eine Traufkante zu erhalten (sog. Mansarddach). Dies ist insbesondere für eine ausgewogene städtebauliche Wirkung innerhalb des Straßenbildes angebracht, da so das jeweils oberste geplante Vollgeschoss bereits als Teil des Daches wahrgenommen wird.

Um die notwendigen Erschließungsflächen, insbesondere jedoch um den Bau einer Tiefgarage zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 1,0 und damit eine 100%-ige Ausnutzung der Grundstücke zugelassen. Insgesamt ist diese hohe Versiegelung zur optimalen Ausnutzung von zentrumsnahen Flächen äußerst sinnvoll. Die Verdichtung und damit optimale Ausnutzung von innerörtlichen Flächen trägt wesentlich zur Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich bei.

Trotz der hohen Verdichtung kann dabei eine hohe Qualität der Bebauung ermöglicht werden, da die Freibereiche nicht durch Pkw-Verkehr und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Die Freibereiche – hier insbesondere der ruhige Innenhof oder der kleine Platz an der Pommernstraße – können begrünt und von Kindern und Anwohnern genutzt werden.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die hohe Versiegelung nicht zu befürchten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten, die Begrünung von Tiefgaragen, den festgesetzten Pflanzgeboten und der Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

### **Baufenster, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baufenster im Plangebiet wurden so angeordnet, dass die beabsichtigte städtebauliche Konzeption mit einer Bebauung im Randbereich bestmöglich umgesetzt werden kann. Gebäude können sich so entlang der Straßen entwickeln, wobei ein ruhiger Innenhof entsteht. Für eine städtebauliche Raumkante entlang der Müllheimer Straße in Verlängerung der westlichen bestehenden Gebäude wird an dieser Stelle eine Baulinie festgesetzt. Schon im bestehenden Bebauungsplan „Grasweg“ war diese Baulinie festgesetzt. Mit einem Abstand von 2,5 m zum bestehenden Gehweg der Müllheimer Straße soll ausreichend Platz für Fußgänger geschaffen werden, dies insbesondere, da gerade dieser Bereich ideal für die Ansiedlung von Geschäften oder Dienstleistungsbetrieben geeignet ist. Um hier ausreichende bauliche Möglichkeiten zur Verfügung zu stellen, können im Erdgeschoss zurückversetzte Eingänge, z.B. in Form von Arkaden entstehen. Für eine ausreichende Bebauungstiefe, insbesondere für erdgeschossige Geschäftsbereiche, wird das Baufenster für max. 1-geschossige Gebäudeteile nach Süden um 3 m erweitert.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Müllheimer Straße ab dem Gebäude Müllheimer Straße 26 bis einschließlich Müllheimer Straße 30 wird eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, hier ist nur eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Neue Gebäude müssen an eine Grundstücksgrenze angebaut werden, so dass eine einheitlich urbane Bebauung entsteht. Für die Bebauung an der Pommernstraße und dem Grasweg gilt die abweichende Bauweise a2. Hier müssen Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhalten, können jedoch auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Damit sollen die Voraussetzungen für eine Randbebauung mit langen, kompakten Baukörpern geschaffen werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m zulässig. Dachvorsprünge dürfen dagegen die Baugrenzen und Baulinien auf der gesamten Länge um max. 0,5 m überschreiten. Oberhalb der Traufe im Dachbereich sind Überschreitungen des vertikalen Baufensers durch Balkonbrüstungen, Geländer, Gauben und Widerkehren auf einer maximalen Länge von 5 m um bis zu 1 m, ebenso wie Überschreitungen durch Dachaufbauten zur solaren Energiegewinnung um bis zu 0,5 m zulässig. Durch diese geringen Überschreitungen wird weiterhin gewährleistet, dass die städtebauliche Struktur der Hauptbaukörper im Ortsbild deutlich erkennbar bleibt.

### **Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung sind im Plangebiet oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Diese kann im Plangebiet unter den Gebäuden und dem gesamten Innenhof errichtet werden.

Außerhalb der Baufenster sind lediglich kleinere Nebenanlagen bis jeweils 25 m<sup>3</sup> sowie nicht überdachte Terrassen zulässig, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht wesentlich beeinträchtigen.

### **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke an Straßeneinkreuzungen dargestellt, innerhalb der die Sichtfelder auf einer Höhe zwischen 0,8 m bis 2,5 m freigehalten werden müssen, um wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeu-

ge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht zu verdecken.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Ebenso müssen in den Untergrund eingebundene Tiefgaragen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Niederschlagswasser kann dadurch zumindest in geringem Umfang auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen 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. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

### **Belange des Immissionsschutzes**

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner, Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt, die dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Ausführungen s. Kapitel 7 der Begründung.

### **Pflanzgebote**

Um gerade entlang der Straßen Pommernstraße und Grasweg eine ansprechende Begrünung sowie eine attraktive Gestaltung zu gewährleisten, sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mind. 10 Laubbäume mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für die vier Bäume auf dem kleinen Platz im Kreuzungsbereich Pommernstraße/Grasweg, die nach aktuellem Planungsstand auf dem Dach der Tiefgarage aufgebracht werden müssen, wurde festgesetzt, dass hier Laubbäume 2. Ordnung oder Großsträucher verwendet werden dürfen, wobei diesen jeweils ein mind. 1 m mächtiger Substrataufbau (Bott, Cortum, etc.) und ein Volumen von 6 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen ist. Dadurch soll gesichert werden, dass auch diese Pflanzen langfristig wachsen und gedeihen können und so zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen können. Auch für diese Pflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen sind. Beide Pflanzgebote wurden in den Festsetzungen mit entsprechenden Artenempfehlungen versehen.

### **Altlasten**

Das Grundstück Flst. Nr. 4391 an der Müllheimer Straße wird in der Planzeichnung als Altlastenfläche dargestellt.

In der erweiterten historischen Erhebung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald ist das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle mit dem Vermerk „Belassen zur Wiedervorlage“ bezeichnet. Da auf diesem Grundstück derzeit keine Neubebauung geplant ist, ist eine Baugrunduntersuchung spätestens im Rahmen des Bauantragverfahrens durchzuführen.

Für das Grundstück Flst. Nr. 4390 wurden im Dezember 2012 vom Ingenieurbüro GfU GmbH, Ballrechten-Dottingen, Bodenproben entnommen, um im Vorfeld zu klä-

ren, ob der vorgefundene Boden vorbelastet ist.

Es wurden 3 Mischproben (0-30 cm) aus Baggerschürfen entnommen, das lose Haufwerk extra beprobt und eine tiefenzonierte Mischprobe (0,3-1 m, 1-2 m, 2-3 m, 3-4 m) hergestellt. Weiter wurden extra Proben für die Schwarzdecken entnommen, um nachzuweisen, ob das Material PAK-belastet ist und damit getrennt entsorgt werden muss.

Fazit: Das beprobte Material war völlig unauffällig. Laut Technischen Regeln Boden handelt es sich um Z0-Material, ist also uneingeschränkt einbaubar.

## **4.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften**

### **Gestaltung der Dächer**

#### Dachform

Durch das vertikale Baufenster wird das Gebäude bestmöglich in seiner Höhe definiert, daher wird auf die Festsetzung von Dachform und Dachneigung verzichtet. Zulässig sind alle Dachformen, die das vertikale Baufenster im Dachbereich nicht überschreiten. Um die besondere städtebauliche Wirkung durch Ausbildung eines sog. Mansarddaches zu erhalten (siehe auch Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung/Traufhöhe) wird festgesetzt, dass bis zu einer Höhe von 2 m direkt oberhalb der tatsächlichen Traufe des Gebäudes eine Dachschräge mit maximal 75° Dachneigung entsteht. Ausgeschlossen sind lediglich Flachdächer, um eine für das Ortsbild typische geneigte Dachform zu erhalten.

#### Dacheindeckung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

#### Dachaufbauten

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, 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. Bezugspunkte sind jeweils die Außenkante der Außenwände ohne Dachüberstände.

### **Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen tote Einfriedungen (Zäune etc.) in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 0,80 m sein. Für lebende Einfriedungen (Hecken) gilt dies bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Diese Höhendifferenzierung wird getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen. Tote Einfriedungen ab einer Höhe von 0,80 m z.B. als Mauer würden dieses Bild stören, da sie zu massiv in Erscheinung treten.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren sind tote und lebende Einfriedigungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

#### **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen**

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

#### **Standorte für Abfallbehälter**

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.

#### **Antennen**

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

#### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweiwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

#### **Verkehrliche Gründe**

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit in Neuenburg am Rhein nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wird eine sparsame Erschließung gewählt, was zusätzlich die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

### **Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Aufgrund der geplanten Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage und des damit verbundenen hohen Versiegelungsgrades des Grundstücks stehen auf dem Grundstück nach Lage und Größe keine ausreichenden unversiegelten Flächen für eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine bewachsene Bodenschicht z.B. in Form von offenen Mulden zur Verfügung. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt muss daher zumindest dafür Sorge getragen werden, dass vom zukünftigen Gelände kein größerer Abfluss vorhanden sein soll als vom derzeitigen Gelände.

Daher wurde zum Zwecke der Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung festgesetzt, dass jeder Bauherr verpflichtet ist, das z.B. auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln, zu speichern und mit einem gedrosselten und zeitverzögerten Abfluss der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die notwendige Bemessung der Rückhaltespeicher wurde durch das Ingenieurbüro Bölk GmbH in Neuenburg am Rhein durchgeführt. Das Rückhaltevolumen muss demnach mindestens 3,1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche betragen; der Drosselabfluss ist auf max. 1,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche zu begrenzen.

## **5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus ist in den Fällen des § 13a (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Diese würde hier aber ohnehin nicht greifen, da es sich um ein bestehendes, teilweise gewerblich genutztes Areal handelt, das bereits langjährig durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan überplant ist.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Aus diesem Grund wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Bad Krozingen, ein Beitrag zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erarbeitet, der einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt. Der Beitrag ist dem Bebauungsplan beigefügt, auf dessen Inhalt an dieser Stelle verwiesen wird.

## **6 BELANGE DES ARTENSCHUTZES**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB entbindet aber regelmäßig nicht davon, die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Bad Krozingen wurde daher beauftragt, eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchzuführen. Diese Abschätzung wird dem Bebauungsplan ebenfalls beigelegt.

Die Abschätzung kommt zum Ergebnis, dass sich das Untersuchungsgebiet eingeschränkt für Eidechsen eignet. Bei einer ergänzenden örtlichen Begehung des Plangebietes Anfang September 2014 wurden jedoch keine weiteren Eidechsen gefunden. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Eidechsenfund im September 2013 um ein verirrtes Individuum handelte. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind daher nicht notwendig.

Für andere Tierarten des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK) sowie der Roten Liste oder des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie weist das Untersuchungsgebiet keine Eignung als Habitat auf.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner, Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt, die dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Schallimmissionen wurden ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Planzeichnung wurden für die betroffenen Gebäudefassaden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt.

Hinsichtlich der gewerblichen Lärmbelastung durch die bestehende Tankstelle nördlich des Plangebietes (Ecke Müllheimer Straße / Zähringerstraße) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm knapp eingehalten. Gesonderte Vorgaben zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

Die Verkehrslärmbelastung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen liegt im Plangebiet am Tag bei bis zu 65 dB(A) und nachts bei bis zu 58 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden im Umfeld der Müllheimer Straße überschritten. Dort sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da auf aktive Schutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände im Stadtgebiet verzichtet werden soll, wurden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die neuen Gebäude im Plangebiet festgesetzt. Um eine abschnittsweise Realisierung der neuen Bebauung im Plangebiet von vorneherein nicht auszuschließen, wurde der Lärmschutz für das Gebäude am Grasweg ohne die Abschirmung durch neue Gebäude an der Müllheimer Straße ermittelt.

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Darstellungen der ermittelten Lärmpegelbereiche in den einzelnen Geschossen aufgenommen. Insbesondere sind hier Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Räume zu beachten, z.B. durch eine entsprechende Grundrissanordnung oder den Einbau von Lüftungsanlagen. Durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer entsprechend hohen Luftschalldämmung kann außerdem sichergestellt werden, dass der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Weiter wurden

besondere Vorkehrungen für Außenwohnbereich innerhalb des Lärmpegelbereichs IV (vier) sowie Schutzmaßnahmen für Schlafräume direkt über der Tiefgaragenzu- bzw. abfahrt festgesetzt.

## 8 KLIMA UND ENERGIE

Gem. § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren 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 für die Bebauungsplanung 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. Durch die neue Nutzung der ehemaligen teilweise gewerblich genutzten Fläche ist generell von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Dies wird jedoch abgemildert durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. 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.

Die Ermöglichung von Geschossbauten mit einer flächensparenden und **kompakten Bauweise** entstand aus der Überlegung, die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv auszunutzen. Durch die Orientierung der Baukörper wird eine gute Besonnung von Süden und Westen ermöglicht.

Durch die teilweise **Begrünung von Tiefgaragen** wird das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort unterstützt, da das anfallende Niederschlagswasser wenigstens in geringem Umfang auf dem Grundstück belassen und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Ebenfalls kann so auch die Durchgrünung des Plangebiets verbessert werden. Die Pflanzung von Bäumen wirkt sich zudem positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen, durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbindung der Luft verbessern. Die Bäume bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

## 9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans ca. 6.447 m<sup>2</sup>

davon:

Mischgebiet ca. 6.026 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche ca. 421 m<sup>2</sup>

## 10 VER- UND ENTSORGUNG

### Versorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

### Entsorgung

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

Um die Kanalisation zu entlasten wird das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) daher gesammelt und gedrosselt der Kanalisation zugeführt.

### Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

## 11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

## 12 KOSTEN DER PLANUNG

Durch das Plangebiet entstehen keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

Neuenburg am Rhein, den 15. Sep. 2014



Joachim Schuster, Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 71098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

