



STADT NEUENBURG AM RHEIN

B E G R Ü N D U N G

der Stadt Neuenburg am Rhein zum Bebauungsplan "Schulzentrum/Euromark"

I Lage und Umfang

Der Bebauungsplan umfaßt innerhalb des Ortsetters Neuenburg das Gebiet zwischen Pommernstraße, Zähringerstraße, Friedhofstraße, Freiburger Straße und den Grundstücken 1451, 4396 und 4396/1.

Der Bebauungsplan umfaßt 7,41 ha.

II Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes, außer einer kleinen Wohnbaufläche im Nord-Westen, als Gemeinbedarfs- und Mischgebiet dargestellt. Im Wege der weiteren Bearbeitung und auf der Grundlage neuerer Gegebenheiten wurden in Verfolgung der Ziele des Flächennutzungsplanes bei der Ableitung des Bebauungsplanes Modifikationen vorgenommen. Die Gemeinbedarfsfläche wurde im Süden etwas verkleinert und die Nutzung auf Schule und Hallenbad beschränkt.

Das Mischgebiet nördlich der Müllheimer Straße wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit konnte ein besserer Immissionsschutz auf dem Schulgrundstück sichergestellt werden. Möglich wurde das durch die Einstellung eines Säge- und Schreinereibetriebes.

Die gemischte Baufläche südlich der Müllheimer Straße wurde nur in einem kleinen Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Der größere Teil wurde als allgemeines Wohngebiet bzw. als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum ausgewiesen. Diese Ausweisung folgt zunächst dem Ziel, die Belastung des Ortskernes durch Gewerbebetriebe zu reduzieren. Das wurde möglich, nachdem der Getränkebetrieb auf dem Grundstück 4393 eingestellt ist. Damit wurde es gleichzeitig möglich, geeignete Flächen bereitzustellen für die Erweiterung des Einzelhandels. Schon im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde auf ein Defizit in diesem Bereich hingewiesen. Die Bedeutung dieses Defizits wird auch dadurch unterstrichen, daß sich ein ortsansässiger Betrieb hier erweitert hat. Das Grundstück schließt an das vorhandene

Geschäftszentrum an und stellt zur Zeit die einzige Möglichkeit dar für eine räumlich zusammenhängende Vergrößerung der Geschäftslage. Darüber hinaus reichen die Flächen aus, durch Anlage von Parkplätzen eine weitere Belastung des Geschäftszentrums durch den ruhenden Verkehr zu verhindern. Das angrenzende Mischgebiet dient ergänzenden Nutzungen. Die südlich angrenzende Fläche ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Sie stellt eine Erweiterung der hier vorhandenen Wohnbebauung dar.

III Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

Daß Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Soweit hinsichtlich der Mitteltypen der Reihenhäuser Schwierigkeiten hinsichtlich der Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auftreten, kann die für diese Reihenhausbauweise vorgesehene Fläche für Gemeinschaftsgaragen zur Berechnungsgrundlage herangezogen werden.

Die Festsetzungen über die Bauweise gehen von der Struktur des Baubestandes aus. Nördlich der Müllheimer Straße ist, entsprechend der vorhandenen Bebauung, offene Bauweise vorgesehen. Damit soll in diesem allgemeinen Wohngebiet einer verdichteten Bebauung entgegengewirkt werden.

Südlich der Müllheimer Straße ist für das Sondergebiet die geschlossene Bauweise ausgewiesen, um dem vorhandenen Baubestand Rechnung zu tragen. Mit der geschlossenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, daß mit den hier geplanten Reihenhäusern das in der Baunutzungsverordnung für die offene Bauweise vorgeschriebene Maß von 50 m überschritten werden kann.

Für das Mischgebiet wird unter Beachtung des vorhandenen Bestandes die offene Bauweise vorgesehen. Gleiches gilt für das am südwestlichen Rand des Planungsgebietes liegende Grundstück.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise nicht vorgesehen. Hier erfolgt eine rein zweckgebundene Bebauung. Auf die Ausweisung von Baugrenzen wurde verzichtet, d.h. das gesamte Grundstück ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände und des festgelegten Maßes der baulichen Nutzung mit für schulische Zwecke bzw. Badeanlagen gebundene Bauvorhaben überbaubar.

IV Erschließung

Das Haupterschließungsnetz ist vorhanden. Nur zur Erschließung der Teilflächen des Grundstücks 4393 ist im Süden eine neue Stichstraße vorgesehen. Die Zufahrt zum nördlichen Teil des Grundstücks 4393 von der Müllheimer Straße ist auf zwei kurze Abschnitte beschränkt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsgeschäfte könnte zu Störungen des Verkehrs auf der Müllheimer Straße führen. Eine entsprechende Kanalisierung der Verkehrsströme scheint geboten.

Um innerhalb der teilweise sehr tiefen Grundstücke nördlich der Müllheimer Straße eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, wurden einige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt bzw. ein Stichweg ausgewiesen. Für eine wirtschaftliche Erschließung durch eine zusätzliche Straße sind die Teilflächen zu klein.

V Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen

Westlich des Einkaufszentrums ist eine Fläche als nicht überbaubar festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche, die mit Bäumen und Büschen gestaltet ist. Diese stellen in der wenig mit Grün gestalteten Müllheimer Straße einen besonderen Blickfang dar. Daher soll die Fläche von jeder Bebauung freigehalten werden. An den Straßenzufahrten zur Müllheimer Straße sind Sichtdreiecke festgesetzt. Mit dem Ziel, die Verkehrssicherheit zu verbessern, ist nach den Bebauungsvorschriften die Bepflanzung bzw. der Bau von Einfriedigungen u.ä. innerhalb dieser Flächen der Höhe nach beschränkt. Auch die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind von entsprechenden Sichthindernissen freizuhalten.

Die Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen sind, sind von baulichen Nutzungen sowie von Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

VI Kosten

Die Kosten der durch die Stadt zu tragenden Maßnahmen betragen voraussichtlich DM 430.000.--. Davon entfallen auf die Wasserversorgung DM 54.000.--, Abwasserbeseitigung DM 126.000.--, Straßenbeleuchtung DM 20.000.-- und den Straßenbau DM 230.000.--.

VII Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung können insbesondere bei einigen Teilflächen nördlich der Müllheimer Straße erforderlich werden.

15. Februar 1982



Schweinlin
Schweinlin
Bürgermeister

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes

vom

Freiburg, den 27. Februar 1984

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

