

Inhalt

1	Planungsanlass und -ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	3
3	Flächennutzungsplan	3
4	Planungsverfahren	4
5	Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	6
5.1	Änderung zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich	9
6	Belange von Natur und Umwelt	11
6.1	Bestand	11
6.2	Beurteilung der Schutzgüter.....	11
7	Belange des Immissionsschutzes	13
8	Geotechnik	14
9	Ver- und Entsorgung	15
10	Städtebauliche Daten	16
11	Kosten der Planung.....	16

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.

Als weiterer Baustein der Innenentwicklung im östlichen Teil der Stadt Neuenburg am Rhein soll nun auf einem Grundstück im Bereich Müllheimer Straße / Freiburger Straße durch einen privaten Investor eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich eine Gärtnerei und derzeit stehen noch verschiedene Gewächshäuser, die im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden.

Der für den Änderungsbereich vorgesehene Grundstücksteil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“, der durch Bekanntmachung vom 23. März 1984 in Kraft trat. Die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks soll städtebaulich neu geordnet werden, wobei die Gesamtentwicklung des Gebietes „Östliche Innenstadt“ mitberücksichtigt werden soll.

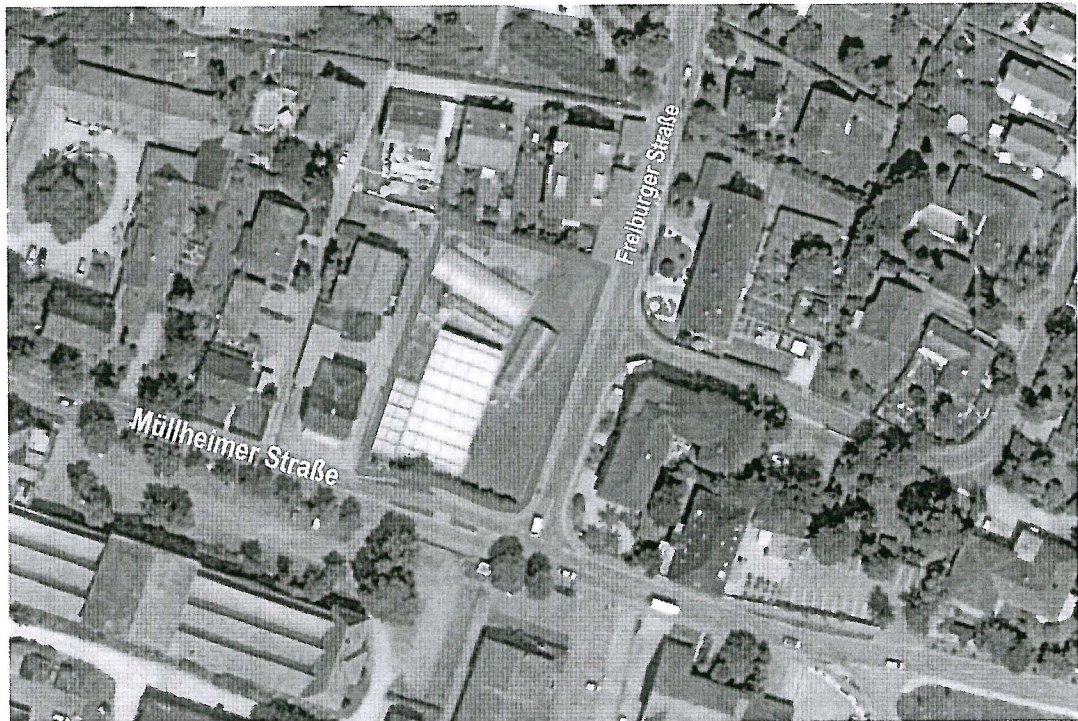
Unter den heutigen geänderten Rahmenbedingungen des flächensparenden Bauens, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des Grundsatzes der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und des damit einhergehenden Zieles der Landesregierung „Reduzierung des Flächenverbrauchs“ hält die Stadt Neuenburg am Rhein die damaligen städtebaulichen Ziele einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) nicht mehr für angemessen. Entstehen soll daher ein Wohngebäude im Geschosswohnungsbau, dass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Lage am östlichen Ortseingang und der umgebenden Bebauung entlang der Müllheimer Straße die Raumkante städtebaulich ergänzen und schließen wird.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner soll die Bebauungsplanänderung durch die Realisierung von hochwertigem Wohnraum die Innenstadt von Neuen-

burg 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.

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der östlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein. Der Bereich der 6. Änderung umfasst Teile des Grundstücks Flst. Nr. 4213/9 nördlich der Müllheimer Straße und westlich der Freiburger Straße und hat eine Größe von ca. 2.700 qm. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).

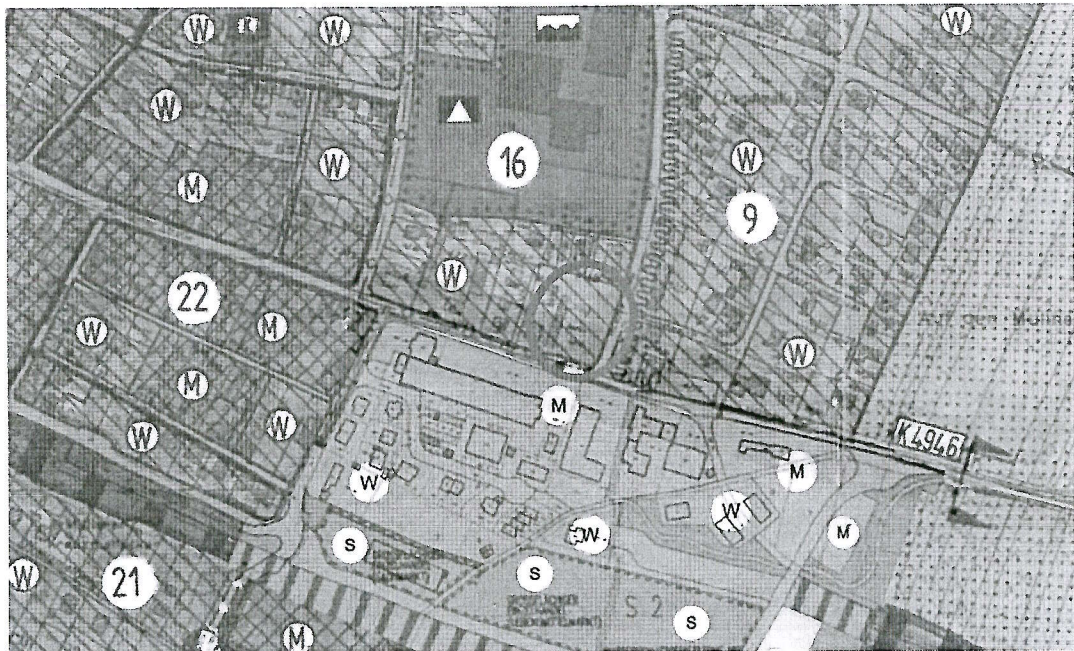


Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (Quelle: LUBW)

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung):



4 PLANUNGSVERFAHREN

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung des Grundstücks und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.

Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² aufweist und durch die Änderung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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 m² zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer auf nur ein Grundstück bezogenen Änderung, die in keinem engen sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung in der Gemeinde steht.

Derzeit stellt die Stadt Neuenburg am Rhein ebenfalls im beschleunigten Verfah-

ren den Bebauungsplan „Unser Park“ auf, der sich in einer Entfernung von ca. 130 m an der Müllheimer Straße in westlicher Richtung befindet. Das Vorhaben wird von einem anderen Investor geplant und es handelt sich dort im Gegensatz zur vorliegenden Planung nicht um ein Allgemeines Wohngebiet sondern um ein Mischgebiet. Das Plangebiet „Unser Park“ weist ein Mischgebiet in einer Größe von 6.026 m² bei einer GRZ von 0,6 aus. Im vorliegenden Änderungsbereich „Schulzentrum / Euromark“ wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 2.708 m² und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Obwohl die Stadt hier nicht von einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang im Sinne des Gesetzes ausgeht, wird selbst bei einer Addition der zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 (2) BauNVO die Schwelle für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB. Daher kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Verfahrensablauf

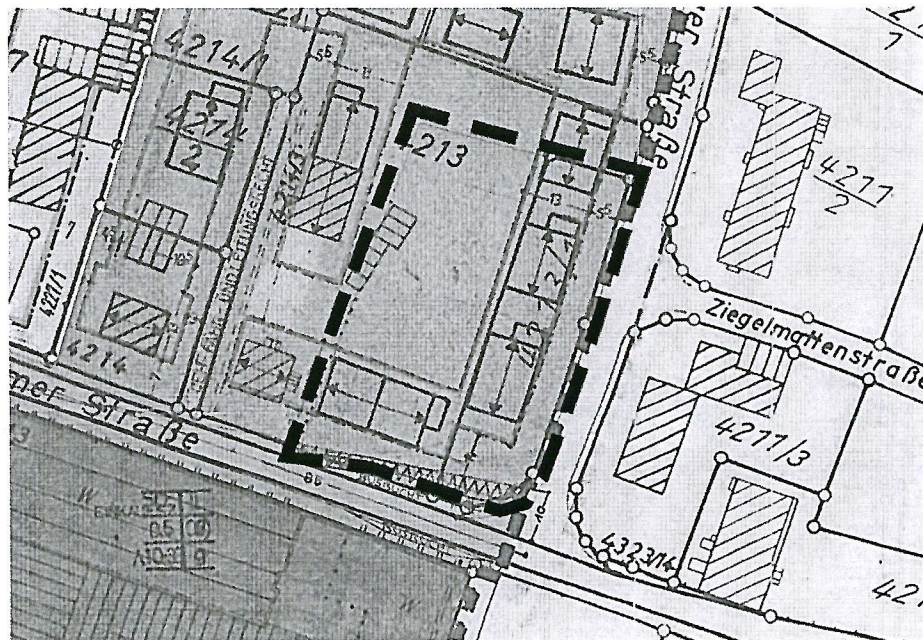
- | | |
|----------------------------|---|
| 22.07.2013 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. |
| 28.04.2014 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 02.06.2014 –
02.07.2014 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 21.07.2014 | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

5 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

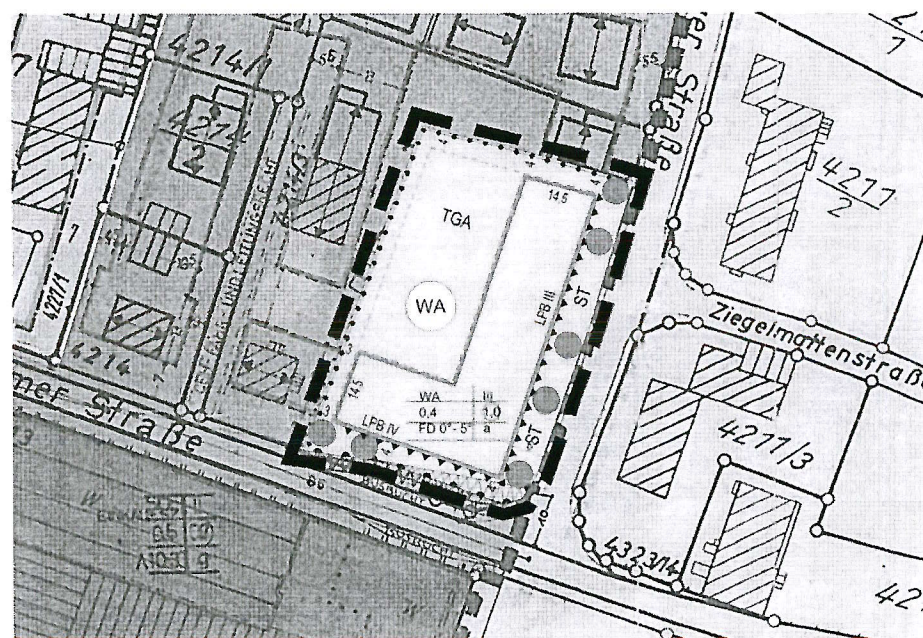
5.1 Änderung zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird in Form eines auf den Originalplan aufzubringenden Deckblatts geändert.

Nachfolgend wird zunächst der Änderungsbereich im bestehenden Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“ dargestellt. In der zweiten Zeichnung wird zum Vergleich der gültige Bebauungsplan mit dem eingefügten Deckblatt aufgezeigt.



Darstellung BPL 1984 (Ausschnitt) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



Darstellung 6. Änderung BPL 2014 (Deckblatt)

Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan sah im zeichnerischen Teil eine Bebauung in L-Form entlang den Straßen Müllheimer Straße und Freiburger Straße vor. Das Baufenster hatte eine Tiefe von 13 m in einem Abstand von 5,5 m zur Freiburger Straße und 7 m zur Müllheimer Straße. An der Ecke Müllheimer Straße / Freiburger Straße war ein Teil der Ecke „ausgespart“. Die Nutzungsschablone sah ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Festgesetzt war eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6. Entstehen konnten Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit Giebel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Auch wenn explizit keine Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt wurden, so impliziert die zeichnerische Darstellung mit Eintragung von kleineren Einzelgebäuden eine lockere Bebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Bebauungsplanänderung

Um das geplante Wohngebäude im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (sog. „Knödellinie“) von den restlichen WA-Flächen abgegrenzt. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nicht geändert, da weiterhin eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist. Im bestehenden Bebauungsplan waren die in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans gültigen BauNVO 1977 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt (im allgemeinen Wohngebiet u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung). Diese Festsetzung (§ 2 der Bebauungsvorschriften) wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gestrichen.

Zum einen wird die mit dieser Festsetzung zu einem gewissen Maß uneindeutige Formulierung gestrichen. Zum anderen kommt durch die Bebauungsplanänderung die BauNVO 1990 zur Anwendung, die beispielsweise Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig macht, die übrigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein möchte dadurch eindeutig klarstellen, dass den allgemein zulässigen Nutzungen Vorrang gegeben werden soll, die dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem Wohnen dient, die notwendige Wohnruhe sichert. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen nicht so weit überwiegen, um dem ursprünglichen Nutzungszweck des Baugebietes zu widersprechen. Weiter soll damit der beabsichtigten städtebaulichen Idee der Stadt Neuenburg am Rhein der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Stärkung der Innenstadt nachhaltig Rechnung getragen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht geändert, was der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen. Dies wird notwendig, um in diesem Fall die Potentiale innenliegender bzw. zentrumsnaher Entwicklungsflä-

chen sinnvoll ausnutzen zu können. Die Verdichtung und damit optimale Ausnutzung von innerörtlichen Flächen trägt wesentlich zur Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich bei. Auch soll hier u.a. die Anlage einer Tiefgarage ange-regt werden, da hierdurch oberirdische Stellplätze deutlich reduziert werden kön-nen, was sich deutlich positiv auf das Ortsbild auswirkt. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die hohe Versiegelung nicht zu befürchten.

Für neue Gebäude werden maximal drei Vollgeschosse ermöglicht. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe mit max. 13 m kann so ein Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss entstehen. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen so eine allge-mein höhere Ausnutzung als der bestehende Bebauungsplan, was einer modera-ten Nachverdichtung in günstiger innenstadtnaher Lage entspricht. Gleichzeitig können neue Gebäude damit bestmöglich in die bestehende Umgebungsbebau-ung integriert werden.

Das neue Baufenster mit einer durchgängigen Tiefe von 14,5 m hat zur Müllheimer Straße einen Abstand von 4 m, was unter Berücksichtigung der sich aufgrund der vorhandenen Querungshilfe in das Grundstück einrückenden Verkehrsfläche der Müllheimer Straße in etwa dem bisherigen Abstand des Baufensters von 7 m ent-spricht. Zur Freiburger Straße muss ein Abstand von 6 m eingehalten werden. Das Baufenster in L-Form bildet eine nun durchgehende neue städtebauliche Kante im Kreuzungsbereich der Müllheimer Straße / Freiburger Straße. Gleichzeitig kann der von den Straßen abgewandte Freibereich als ruhiger Innenhof genutzt werden und den Anwohnern als Aufenthalts- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Überschreitungen der Baufenster sind lediglich durch untergeordnete Bauteile möglich die in ihren Dimensionen klar geregelt werden. So dürfen die untergeord-neten Bauteile wie z.B. Wände, Erker, Balkone oder Vordächer nicht breiter als 5,0 m sein und die Baugrenze um nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der be-absichtigten städtebaulichen Zielsetzung zur Entstehung deutlicher Gebäudekan-ten können so Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m entstehen, wobei die Ab-standsflächen zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden müssen.

Ebenfalls neu definiert werden die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen. Für Stellplätze wird zur Freiburger Straße hin in der Planzeichnung eine Stellplatz-zone (ST) ausgewiesen. Stellplätze sind daher nur in dieser Zone und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dadurch ist gewährleistet, dass der Innenhof nicht mit Stellplätzen belegt wird und als Freiraum für die Bewohner zur Verfügung steht. Um Behinderungen des Verkehrs auf der viel befahrenen Müllheimer Straße zu vermeiden, wird im zeichnerischen Teil ein Zufahrtsverbot nach Süden festge-setzt. Garagen und Carports können innerhalb des Baufensters und in der rück-wärtigen TGA-Zone errichtet werden. Durch diese Festsetzungen soll sicherge-stellt werden, dass die gestalterische Qualität der Bebauung sowie des Straßen-bildes nicht durch eine Aneinanderreihung von Garagen an den Straßen beeinträchtigt wird. Zur Klarstellung wird außerdem der Begriff „Carport“ definiert, als überdachter Stellplatz, der auf mindestens drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweist.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung eines „Wildwuch-ses“ unterschiedlichster und deutlich in Erscheinung tretender Nebenanlagen wer-den außerhalb des Baufensters lediglich kleinere (bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt)

sowie ebenerdige Nebenanlagen zugelassen, die nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind.

Begrünungen in Form von hochstämmigen Laubbäumen werden im Hinblick auf die Gestaltqualität der Freiflächen und des Straßenbildes sowie aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt. Planzeichnerisch sind dabei die Standorte von 7 Bäumen dargestellt.

5.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich

Die im Bebauungsplan von 1984 enthaltenen Gestaltungsvorschriften wurden als „Festsetzungen“ erlassen, was seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 nicht mehr zulässig ist und deshalb nicht für den Änderungsbereich übernommen werden kann. Um diese Regelungen auf die Grundlage der gültigen LBO zu stellen, werden die Gestaltungsreglements als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 6. Änderung erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft und vereinfacht.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Um zeitgemäße Dachformen wie Flachdächer zu ermöglichen, sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszubilden. Flachdächer sind nachgefragte Dachformen, die eine moderne Gestaltung sowie eine sinnvolle und zeitgemäße Nutzung der obersten Geschosse in Form von z.B. Dachterrassen ermöglichen. Um anfallendes Niederschlagswasser in einem gewissen Umfang auf dem Grundstück zu belassen und damit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, sind diese sowie nicht überbaute oder als Terrassen und Wege genutzte Tiefgaragendächer extensiv zu begrünen.

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen müssen.

Die Festsetzungen zu den Standorten für Müllbehälter bzw. ihrer Gestaltung sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern und dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

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 m 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 der Freiflächen

Zur Sicherung von Freiflächen und aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Niederspannungsfreileitungen

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

Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen, insbesondere im Geschosswohnungsbau, 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 Zweitwagen 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 1,3 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 oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser ist dieses schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig zur Versickerung zu bringen. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Da aufgrund des vorliegenden Geotechnischen Berichts eine Versickerung problematisch sein kann, müssen ggf. für den Bereich Boden-

austauschmaßnahmen getroffen werden bzw. alternativ das Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die Kanalisation abgeleitet werden.

6 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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).

6.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Bereich der östlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein, das von bestehender Bebauung und Verkehrsflächen umgeben ist. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in einem bereits bebauten Innenbereich. Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich ein einzelnes Grundstück.

Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben ausgebildet und liegt etwa 0,5 bis 1,2 m tiefer als die angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist größtenteils mit Gewächshäusern und kleinen Schuppen der benachbarten Gärtnerei bebaut, die im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden. Die Außenflächen wurden bisher als Pflanzflächen bzw. Rasen genutzt. Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme einiger Ziergehölze entlang der Müllheimer Straße nicht vorhanden.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Beurteilung der Schutzgüter

Schutzgut Boden

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Änderungsbereich keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Die überbaubare Fläche des Grundstücks durch das Baufenster entspricht in seiner Größe etwa dem Baufenster des bestehenden Bebauungsplans. Durch die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 80 % wird die Versiegelung des Grundstücks jedoch erhöht. Dadurch entsteht ein Teilverlust der Bodenfunktion durch Verdichtung und zusätzlicher Versiegelung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf außerhalb des Änderungsbereichs liegende Flächen sind jedoch nicht erkennbar. Die Ausnutzung von bebaubaren Flächen innerhalb von bestehender Bebauung ist dennoch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung außerhalb des Siedlungsbereichs zu reduzieren und damit den Erhalt von Freiflächen wesentlich unterstützt.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Auf dem Areal befinden sich fast ausschließlich Gewächshäuser. Die Freiflächen wurden bisher als Beete für die Anzucht und als Rasen/Wiese genutzt. Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme einiger Ziergehölze entlang der Müllheimer Straße nicht vorhanden. Aufgrund dieser Biotopstrukturen, der intensiven Nutzung und Störintensität, hervorgerufen durch die angrenzende Bebauung und Straßen sind durch die vorgesehene Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Artenschutzrechtliche Aspekte sind nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Östlich des Deckblattbereichs auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Freiburger Straße beginnt Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Neuenburg OT Grißheim TB II“. Mit einer Tiefenlage des mittleren Grundwassers von ca. 20 bis 21 m unterhalb der bestehenden Geländeoberkante sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1 a Abs. 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 CO₂-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 CO₂-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. Die Einbindung in die innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur. Durch die unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle an der Müllheimer Straße ist der Bereich optimal an den **ÖPNV** angebunden.

Durch die neue Nutzung der teilweise durch Gewächshäuser genutzten Fläche ist generell von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. 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.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden durch die Erweiterung eines einzelnen Gebäudes nicht befürchtet.

Die Ermöglichung von Geschossbauten mit einer flächensparenden und **kompak-**

ten 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. **Solaranlagen** können auf der festgesetzten Dachform problemlos errichtet werden.

Durch die teilweise **Begrünung der Flachdächer und 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.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der neu geplanten Nutzung werden keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) auf den Menschen im und außerhalb des Plangebiets erwartet. Es wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers in fußläufiger Erreichbarkeit aller wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen der Stadt Neuenburg am Rhein geschaffen, was dazu beiträgt, den motorisierten Individualverkehr zu minimieren. Dies wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und daraus resultierender erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner, Freiburg, durchgeführt. Dabei wurden der Straßenverkehr der Müllheimer und Freiburger Straße sowie Geräusche aus dem Parkierungsverkehr des geplanten Wohnhauses berücksichtigt.

Die Verkehrslärmimmissionen liegen im Umfeld der Müllheimer Straße mit ca. 64 dB(A) am Tag bzw. 57 in der Nacht teilweise deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Auch an nicht abgeschirmten Fassaden senkrecht zur Müllheimer Straße werden die Orientierungswerte überschritten. An den lärmabgewandten Gebäuderückseiten können die Orientierungswerte durchgängig eingehalten werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet „Schulzentrum / Euromark“ sind deshalb die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen in die Bebauungsplanänderung als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese umfassen Vorga-

ben zur Grundrissorientierung (Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite), zur Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, zur Belüftung von Schlafräumen sowie zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Daneben entstehen durch Fahrbewegungen der Bewohner in bzw. aus der Tiefgarage Störungen für direkt angrenzende Schlafräume. Hierauf kann evtl. mit einer Einhausung (aktiver Lärmschutz) reagiert werden, ebenso durch andere geeignete Maßnahmen wie z.B. abweichende Grundrissanordnung oder der Einbau von Lüftungsanlagen. Da diese Störungen objektbezogen auftreten, werden diese nicht als Festsetzungen aufgenommen. Erforderliche Maßnahmen müssen ggf. im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.

8 GEOTECHNIK

Zur geplanten Baumaßnahme wurde zur Baugrundbeurteilung und der daraus resultierenden Gründungsberatung ein Geotechnischer Bereich der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, erstellt (Stand: Dezember 2013). Da der Bericht überwiegend projektbezogene Empfehlungen zur technischen Bauausführung (Gründung, Fundamente, Baugrube) enthält, wird er der Bebauungsplanänderung nicht beigelegt. Dennoch erhält er wichtige Erkenntnisse zu Baugrund und Grundwasserverhältnisse, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden:

Baugrund

Zur Erkundigung tiefer reichenden und flächenhafteren Baugrundaufschlüsse sowie zur Ermittlung der Lagerungsdichte der überwiegend körnigen Erdstoffe wurden fünf bis zu ca. 2,5 m tiefe Kleinrammkernbohrungen sowie fünf bis zu ca. 4,8 m tiefe Sondierungen mit der Schweren Rammsonde DPH durchgeführt. Zwei Sondierungen wurden zu bauzeitlichen Wassermessstellen ausgebaut, in denen eine Stichtagmessung erfolgte.

Nach den Befunden aus den Bohrungen und Sondierungen wird der Baugrund bis in Tiefen, die für das Bauvorhaben von Bedeutung sind, durch eiszeitliche Rheinkiese der Niederterrasse aufgebaut, die von einer gering mächtigen, bindigen bis gemischtkörnigen Decklage überlagert werden (Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 8111 Müllheim). Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück an der Oberfläche bereichsweise künstliche Auffüllungen.

Wasserverhältnisse

Im Untersuchungsbereich ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel (GWS) ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen, nicht verlehmtten Rheinkiese sind. Gemäß dem Grundwassergleichenplan für den Raum Mulhouse - Basel (Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 1999) lässt sich für das geplante Bau Feld ein mittlerer GWS von etwa 208,5 mNN abschätzen, der somit etwa 20 bis 21 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche liegt.

In den bindigen Böden der künstlichen Auffüllungen und der Decklage sowie in den gemischtkörnigen Böden der verlehmtten Rheinkiese kann zudem, je nach den vorherrschenden Niederschlagsverhältnissen, zeitweise Schichtwasser vorhanden sein. In den bauzeitlichen Messstellen wurde zum Zeitpunkt der Baugrunderkundungen kein Wasser angetroffen. Die Böden wurden teilweise als feucht angesprochen. Nach länger anhaltender feuchter Witterung ist mit dem Vorhandensein

von Schichtwasser zu rechnen. Über die Schichtwasserschwankung können wegen fehlender langjähriger Messdaten keine Aussagen getroffen werden. Unabhängig von der natürlichen Schwankungsbreite des Schichtwasserspiegels ist in Bezug auf das Bauwerk mit versickerndem Niederschlagswasser bzw. zufließendem Schichtwasser zu rechnen, das sich im Bereich der wieder verfüllten Arbeitsräume der Baugrube aufstauen kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- und Freiflächen anfällt, setzt nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) das Vorhandensein von ausreichend durchlässigen Untergrundmaterialien (zwischen $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s) voraus. Die im Baubereich anstehenden Schichten aus künstlicher Auffüllung, Decklage und verlehmtten Rheinkiesen erfüllen diese Anforderungen aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht, so dass eine technische Versickerung von Niederschlagswasser ohne weitere Maßnahmen nicht möglich ist. Denkbar ist eine Einleitung des Niederschlagswassers über Sickerrigolen in die durchlässigeren, nicht verlehmtten Rheinkiese.

Nach Arbeitsblatt DWA-A138 muss das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, das potentiell verunreinigt ist, allerdings zunächst über eine belebte Bodenzone eingeleitet werden (Kombination von Mulden- und Rigolenversickerung). Planung, Dimensionierung und Bau der Versickerungsanlage muss nach den Richtlinien des Arbeitsblatts DWA-A138 erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass ein ausreichender Abstand zu bestehenden und geplanten Gebäuden eingehalten wird, wenn sie nicht gegen drückendes Wasser abgedichtet sind.

Bodenverunreinigungen

Untersuchungen auf Bodenverunreinigung im Baubereich waren nicht Bestandteil der Beauftragung. Bei der geotechnischen Auswertung der Untergrundaufschlüsse wurden durch Inaugenscheinnahme sowie durch Geruchsempfindung keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen und die darin vorhandenen Leitungen vollständig erschlossen.

Entsorgung

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

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für den Änderungsbereich eine Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

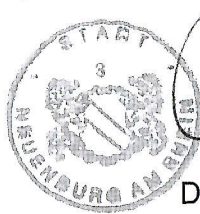
10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Änderungsbereichs ca. 2.708 m²

11 KOSTEN DER PLANUNG

An der bestehenden Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung werden keine Veränderungen vorgenommen, es entstehen daher keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

Neuenburg am Rhein, den 21. Juli 2014



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', written over the seal.

Der Bürgermeister

fsp stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/96875-0, www.fsp-stadtplanung.de

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Müller', written over the contact information.

Der Planverfasser