

1 ALLGEMEINES

Entstehung der Erbhöfe in den 40er Jahren

Das weitgehend bebaute Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Kernbereiches der Stadt Neuenburg am Rhein. Es stellt sowohl bezüglich seiner Entstehung, wie auch seiner Bedeutung im Zusammenhang der aktuellen Stadtentwicklung eine siedlungsgeschichtliche Besonderheit in der Stadtstruktur Neuenburgs dar. Das Gebiet wurde während des 2. Weltkriegs als Fläche für "Aussiedlerhöfe" am nordöstlichen Rand der Stadt entwickelt, nachdem die Stadt schon 1940 fast vollständig zerstört wurde. Im Zusammenhang eines gesamtheitlichen Wiederaufbaukonzeptes wurden dabei einheitliche Gebäudetypen für landwirtschaftliche Betriebe entwickelt, welche unter der Bezeichnung "Erbhöfe" im gesamten Stadtgebiet, insbesondere aber im Bereich zwischen Römerstraße, Zähringerstraße, Breisacher Straße und Freiburger Straße in der jeweils gleichen funktionalen und baulichen Ausformung realisiert wurden. Insgesamt acht dieser stattlichen Dreiseithöfe auf jeweils ca. 7.000 m² großen Grundstücken wurden in den ersten zwei bis drei Nachkriegsjahrzehnten landwirtschaftlich genutzt; heute sind nur noch zwei Betriebe funktionstüchtig. Die restlichen 6 Höfe haben im Laufe der letzten ein bis zwei Jahrzehnte funktionale und zum größten Teil auch bauliche Veränderungen und Ergänzungen erfahren.

Lage am östlichen Siedlungsrand der Stadt Neuenburg am Rhein

Der Planungsbereich bildet nach wie vor den östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Neuenburgs, obwohl dieses Gebiet im Durchschnitt nur 500 - 700 m vom Zentrumsbereich um den Rathausplatz entfernt liegt. Dies ist zum einen in der Tatsache begründet, daß sich die Nachkriegsentwicklung der Stadt vor allem in der Niederterrasse nach Norden und Süden vollzog. Dies liegt zum anderen aber auch an der in den 60er Jahren realisierten Trassenführung der B 317, welche unmittelbar nördlich des Planungsgebietes und der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen verläuft.

Durch den Bebauungsplan "Freiburger Straße - Nord I" wurden die östlich des Planungsgebietes "Erbhöfe" liegenden Bereiche als Wohnbauflächen festgesetzt. Entlang der Freiburger Straße in höherer Verdichtung, zum zukünftigen östlichen Siedlungsrand hin in aufgelockerter Bauweise.

2 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Im Zusammenhang dieser Siedlungsentwicklung, welche auch eine zukünftige Ergänzung des Gebietes "Freiburger Straße - Nord I" nach Norden bis zur B 317 einschließt, wird der vorliegende Planbereich zum Gegenstand dringender städtebaulicher Neuordnung bzw. Entwicklung. Dies gilt um so mehr, als in den letzten Jahren auch von privater Seite starkes Interesse an einer Verdichtung der zum Teil untergenutzten, kernnahen Grundstücke geäußert wurde.

Diese auch städtebaulich durchaus wünschenswerte Entwicklung muß sich - neben einer sinnvollen städtebaulichen, verkehrlichen, gestalterischen und ökologischen Konzeption - vor allem mit drei besonderen Randbedingungen auseinandersetzen:

Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe

Zwei landwirtschaftliche Betriebe auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4171 und 4172 sind mittelfristig voll funktionstüchtig, mindestens einer davon will auch langfristig die

landwirtschaftliche Nutzung fortsetzen. Diese Bestandssituation soll geschützt werden und bestimmt damit die Verträglichkeit neu hinzukommender Nutzungsarten.

Denkmalschutz für einen Teil der Erbhöfe

Fünf der ursprünglich acht Erbhöfe stehen unter Denkmalschutz nach § 2 DSchG. Das Landesdenkmalamt meldet darüber hinaus ein öffentliches Interesse am Erhalt des gesamten Ensembles der acht Erbhöfe an. Hier ist abzuwägen, ob diese Forderungen sowohl zur Erhaltung individueller Höfe wie auch zur städtebaulichen Erhaltung des historischen Quartierscharakters gerechtfertigt sind.

Gewerbebetrieb im Norden des Plangebietes

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb. Mittel- bis langfristig wird der Gewerbebetrieb jedoch nicht mehr an diesem Standort festhalten. Für einen Teil des Betriebsgrundstückes (Flst.-Nrn. 4145, 4145/1 und 4146) liegt bereits ein Bebauungskonzept für eine Wohnbebauung und auch eine Bauvoranfrage vor. Das Bebauungskonzept wurde bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Folgende Ziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- funktionale Sicherung vorhandener Nutzungen sowie deren Weiterentwicklung auf zum Teil großflächigen, bislang gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken,
- Berücksichtigung der beiden produzierenden landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4171 und 4172,
- Abwägung der Interessen des Landesdenkmalamtes an der Erhaltung der Erbhöfe als Einzelbaukörper wie auch als städtebauliches Ensemble gegenüber den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein und den funktionalen und wirtschaftlichen Ansprüchen der Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen;

Daneben gilt es, eine baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Bebauungsstruktur für den Geltungsbereich zu finden, welche durch die Verknüpfung des Bestandes mit den baulichen Ergänzungen ein in sich schlüssiges Quartier zwischen dem Stadtkern der Stadt Neuenburg am Rhein und den neuen Entwicklungsflächen östlich der Freiburger Straße darstellt.

4 VERFAHREN

06.09.93: Gemeinderat:
Aufstellungsbeschuß. Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes. Beschuß frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

26.10.93 bis
27.12.93 Verfahren gemäß BauGB:
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB sowie Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

- 07.11.94: Gemeinderat:
Billigung des auf der Grundlage der Frühzeitigen Beteiligung geänder-
ten Bebauungsplanvorentwurfes. Offenlagebeschuß.
- 27.12.94 bis
27.01.95: Verfahren nach BauGB:
Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Offenlage).
- 26.02.96: ASUT (Ausschuß für Umwelt und Technik)
Beschuß über Bedenken und Anregungen aus der Offenlage.
- 03.02.97: ASUT (Ausschuß für Umwelt und Technik)
Beschuß über Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und wei-
tere Änderungen.
- 28.04.97: Gemeinderat:
Beschuß über Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Be-
schluß der 2. Offenlage des Bebauungsplanes.
- 29.09.97: Gemeinderat:
Beschuß weiterer Änderungen. Erneuter Beschuß der 2. Offenlage
des Bebauungsplanes.
- 27.10.97 bis
27.11.97: Verfahren nach BauGB:
Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 3 (3) BauGB im Rahmen der 2. Offenlage.
- 09.03.98: ASUT (Ausschuß für Umwelt und Technik)
Beschuß über Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage. Be-
schluß die 3. Offenlage des Bebauungsplanes durchzuführen.
- 23.03.98: Gemeinderat:
Beschuß über Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage. Billi-
gung des Entwurfes und Beschuß für die 3. Offenlage des Bebau-
ungsplanes.
- 18.05.98 bis
18.06.98: Verfahren nach BauGB:
Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (26.05. –
03.07.98) gemäß § 3 (3) BauGB im Rahmen der 3. Offenlage.
- 07.09.98: Gemeinderat:
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der
3. Offenlage. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als Sat-
zung.

5 NACHTRAG BEREITS BESTEHENDER GEBÄUDE

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flst.- Nrn. 4171 und 4172 sind verschiedene zwischenzeitlich errichtete Nebengebäude (Schuppen / Lagerhallen) nach einer Ortsbegehung nachgetragen worden. Auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 4148 wurde eine bereits bestehende Garage zeichnerisch nachgetra-
gen. Der Nachtrag beruht nicht auf einer Grundlage des Katasteramtes.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planungskonzeption setzt einen Großteil des Gebietes auch entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung fest. Der Planungsbereich kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt M = 1 : 5000



7 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Ausschluß bestimmter Nutzungen

Gartenbaubetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe werden im Dorfgebiet ausgeschlossen, da über die bereits ansässigen Betriebe hinaus aus Gründen der Lärmunverträglichkeit und aus Gründen der Vermeidung von LKW-Verkehr in einem von Wohnnutzung geprägten Gebiet

Landwirtschaftsbetriebe genießen Bestandsschutz

Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung orientieren sich sowohl an der Bestandssituation als auch an den potentiellen baulichen Ergänzungen im Zusammenhang vorhandener funktionaler und baulicher Strukturen. Für die im Dorfgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Ergeben sich bezüglich der Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe zukünftig Änderungen, so wird die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung eingeräumt.

Produktionsstandort eines Gewerbebetriebes und geplante Wohnbebauung

Der im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb (Firma Novum) liegt bereits in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung. Eine Verträglichkeit des Arzneimittelverpackungen produzierenden Betriebes zur benachbarten Wohnnutzung ist gegeben, da von ihm keine das Wohnen wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) ist in diesem Bereich auch zukünftig ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung gesichert.

Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4145, 4145/1 und einen Teil von Flst.-Nr. 4146 der Firma Novum liegt ein Baukonzept für mehrere Wohngebäude vor. Da die Verträglichkeit mit dem Betrieb gegeben ist und es sich um eine Mehrfamilienwohnanlage in Niedrigenergiebauweise mit behindertengerechten Wohnungen (z.T. barrierefreies Wohnen) in einem stadtkernnahen Bereich handelt wurde das Mischgebiet MI 1 so festgesetzt, daß das Projekt planungsrechtlich möglich ist.

Der „Wohnhof“ als prägendes Element

Die Bebauungsstruktur des Bebauungsplanbereiches orientiert sich an der historischen Dreiseithof-Struktur der Erbhöfe, wenn auch teilweise in einer abweichenden Dimension und Addition. Dennoch wird der Hof als "Wohnhof" mit winkelförmigen Baukörpern zum baulich-räumlichen Gestaltungsprinzip.

Andere Gestaltungsmerkmale

Auch die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen entsprechen der Bestandssituation wie auch der vorrangigen Dachgestaltung des genannten Stadtkernbereiches von Neuenburg am Rhein. Die Position der Dachgauben und ihre Dimensionierung soll eingegrenzt werden, damit das Gesamterscheinungsbild des Quartiers dem Vorbild der ruhigen großflächigen Dächer der historischen Erbhöfe folgt. Dacheinschnitte oder Negativgauben sollen im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Für den Planbereich ist allgemein eine Dachneigung im Bereich von 30°- 45° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigungen berücksichtigt

einerseits den Bestand und erlaubt andererseits den Ausbau der Dachgeschosse. Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen gewährt eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes. Auf diese Weise ist trotz des großen Spielraumes bei der Auswahl der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung gesichert. Dächer von Garagen, die nicht ins Hauptgebäude integriert werden, müssen entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes oder als begrüntes Flachdach ausgebildet werden. Dadurch wird zum einen der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes Rechnung getragen, andererseits aber auch eine ökologisch sinnvolle Alternative eröffnet.

Bereich nördlich der Tullastraße

Nördlich der Tullastraße sind nur einige bauliche Ergänzungen möglich. Der Kindergarten auf Flst.-Nr. 4149 braucht eine entsprechende Freifläche. Der Gewerbebetrieb auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4146, 4145/1 und 4148 wird einige Grundstücke (4145, 4145/1, 4146) für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Für diese Grundstücke liegt bereits ein Bebauungskonzept vor, daß in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Das bislang unbebaute Grundstück Flst.-Nr. 4143/1, welches zugunsten einer neuen Fußwegverbindung zum Kindergarten im Zuschnitt leicht verändert wird, erhält die Möglichkeit einer Bebauung für Mischnutzung. Die in diesem Teilbereich erhaltenen Erbhöfe bleiben mit ihrer zwischenzeitlich geänderten Nutzung bestehen. Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht einer mittleren Verdichtung, welche durch die Bestandssituation vorgegeben ist.

Bereich südlich der Tullastraße

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung befindet sich in dem südlich der „Tullastraße“ liegenden Bereich. In diesem Bereich liegen die beiden produzierenden landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4171 und 4172. Die in diesem Bereich kurz-, mittel- und langfristig zur Verfügung stehenden Grundstücke bieten eine Neuordnungsmöglichkeit, welche eine eher verdichtete bis zu dreigeschossige Bebauung (2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoß als Vollgeschos) vor allem für den Wohnungsbau (in Kernortlage) nahelegt.

Für die jeweils nördlichen Grundstücksbereiche der beiden landwirtschaftlichen Betriebe wurden in einer - in Anlehnung an die Erbhöfe - hofartigen Bebauungsstruktur ergänzende zukünftige Bebauungen ermöglicht. Beide Erbhöfe bleiben auf diesen Grundstücken bestehen und erhalten darüber hinaus Spielräume für vorhandene und zukünftige Ergänzungen. Unter anderem wird auch aufgrund einer Anfrage der Grundstückseigentümer der Bau eines gemeinsamen „grenzüberschreitenden Schuppens“ ermöglicht.

Abriß eines Teiles des Erbhofes auf Flst.-Nr. 4173

Der Erbhof auf Grundstück Flst.-Nr. 4173, welcher sich ebenfalls für eine zusätzliche Bebauung anbietet, erschwert in seiner jetzigen Anordnung und Dimension die Erschließung des inneren Grundstücksbereiches. Mittlerweile ist vom Denkmalschutzamt auch der Abriß des hinteren Ökonomiegebäudes genehmigt worden. Gleichwohl bleibt in Absprache mit dem Landesdenkmalamt die Kennzeichnung als Kulturdenkmal im Bebauungsplan erhalten. Im hinteren Bereich des Grundstückes wurden neue Baufenster ausgewiesen, die eine zukünftige Bebauung in rückwärtigen Bereichen zulassen.

Vollgeschosse bzw. Vollgeschosse als „Dachgeschosse“

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich. Diese Festsetzung entspricht den Obergrenzen im Bestand.

Im Dorfgebiet MD ist bei maximaler Dreigeschossigkeit das dritte Vollgeschosß „nur“ als ausgebautes Dachgeschosß zulässig (II + ID). Die maximale Traufhöhe über Straßenniveau beträgt 7,00 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m. Diese Festsetzung berücksichtigt den Bestand, aber auch das Ziel einer baulichen Verdichtung im Plangebiet.

Für die Mischgebiete nördlich der Tullastraße sind die Obergrenzen der Geschossigkeit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes den jeweiligen Baufenstern zugeordnet, um den Bestand zu sichern und eine Ergänzung durch Neubebauung in einem verträglichen Maßstab zu halten.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschosßflächenzahlen berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, aus dem in diesem Fall die angemessene Verdichtung in bereits bebauten Gebieten folgt, und andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Dorfgebiet auf 0,4, im MI 1 auf 0,5 und in den übrigen Gebieten (MI 2, WA) auf 0,4 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Geschossigkeit entsprechend 0,8. In den Mischgebieten 1 und 2 und im Dorfgebiet wurde eine GFZ von 1,0 festgesetzt, um einerseits eine übermäßige Massierung der Baukörper zu verhindern und andererseits die höher angestrebte Verdichtung zu erreichen.

Für den größten Teil des Plangebietes wurde die offene Bauweise als für die Stadt Neuenburg am Rhein typische Bauweise festgesetzt. Für einen Teil des Mischgebietes MI 1 liegt, wie oben bereits erwähnt, bereits ein Baukonzept vor, das planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Da die vorgesehenen U-förmigen Baukörper über alle drei Seiten gemessen mehr als 50 m lang sind, wurde eine abweichende Bauweise festgelegt. Dabei sind die Gebäude ebenso wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber insgesamt (Fassadenlänge über Eck) eine Länge von mehr als 50 m erreichen.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar.

Da es sich um ein größtenteils bebautes und innerstädtisches Gebiet handelt, ist ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG nur in Teilbereichen (dort wo durch Neubebauung verdichtet wird) gegeben.

Um die hierdurch entstehende "Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild" so weit wie möglich zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind geeignete Festsetzungen im Rahmen des § 9 BauGB zu treffen. Sie beziehen sich vor allem

auf Maßnahmen der Durchgrünung des Planungsgebietes. Ein zweiter Schwerpunkt ökologischer Belange sind die Festsetzungen und Hinweise zur Regenwassersammlung und -versickerung.

8.2 Grünordnerische Maßnahmen

Eine Durchgrünung und angemessene Einbindung in das Siedlungsgebiet sollen die Pflanzgebote gewährleisten. Es sollen ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden. Dementsprechend sollen auch öffentliche und private Freiräume und Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzt werden. Vorhandener Baumbestand soll, wo erforderlich, durch Pflanzbindungen im Bestand gesichert werden. Eine angemessene Durchgrünung trägt in innerörtlichen Bereichen vor allem zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Bindung von Luftschadstoffen bei.

Mit Hilfe der Vorschriften über Art und Höhe der Einfriedungen, der Vorschrift über die Begrünung der Tiefgaragenzufahrten sowie der Vorschrift über die gärtnerische Anlage unbebauter Flächen bebauter Grundstücke soll die Gestaltung der Grundstücke verbessert werden. Die für das Gemeindegebiet erlassene Baumschutzsatzung gilt in ihrer jeweils gültigen Fassung auch im Bereich des Bebauungsplanes „Erbhöfe“. Sollte bei einem Neubauvorhaben das Entfernen geschützter Bäume unumgänglich sein, ist unter den dort genannten Bedingungen ein Ersatz zu schaffen.

8.3 Bodenschutz

Durch sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und die Wahl wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien bei Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen, soll eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden, sofern nicht durch die ausgeübten Nutzungen eine Boden- und Gewässerverunreinigung erfolgen könnte.

Es soll zudem jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden (s. Hinweise). Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen im Plangebiet sind daher zu begrünen.

9 VERKEHR

9.1 Äußere Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird durch die umgebenden Straßen (Freiburger Straße, Breisacher Straße, Zähringerstraße und Römerstraße) direkt erschlossen.

9.2 Innere Erschließung

Zusätzliche Erschließungswege für innenliegende Grundstücksteile sollen hauptsächlich private Flächen sein. In Ost-West-Richtung ist eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die die ruhige und gefahrlose innere Erschließung und Verknüpfung der bestehenden und geplanten Baukörper ermöglicht. Dieser Weg trägt durch die begleitenden Begrünungsmaßnahmen wesentlich zur Gliederung des Planungsgebietes bei. Da der vorgesehene Fußweg zwischen Zähringer und Freiburger Straße zur Zeit noch durch ein Grundstück verläuft, das eine landwirtschaftliche Wirtschaftseinheit bildet, wurde mit dem Grundstückseigentümer dahingehend

eine Übereinkunft erzielt, daß der Fußweg erst realisiert wird, wenn die landwirtschaftlichen Betriebe unter der Mindesthöhe im ALG (Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte) Flächen bewirtschaften.

Im Zusammenhang mit dem Fuß- und Radwegenetz ist ein privater Erschließungsstich in Form eines Wohnweges vorgesehen. Dadurch wird die Erschließung der in den hinteren Bereichen des Grundstückes Flst.-Nr. 4173 gelegenen Neubebauung ermöglicht. Zu diesem Zweck wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke festgesetzt. Aus gleichen Gründen, nämlich zur Erschließung der hinterliegenden Neubebauung (Flst.-Nr. 4145/1) wurde auch auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4146 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Für die Einmündungen der Zähringerstraße in die Breisacher Straße ist die Neuordnung des Kreuzungsbereiches vorgesehen. Die neu entstehenden Freiflächen sollen als öffentliche Grünflächen standortgerecht bepflanzt werden.

9.3 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Neubebauung sollen Tiefgaragen errichtet werden, in denen ein Großteil der notwendigen Stellplätze untergebracht werden kann. Der öffentliche Raum und die Hausvorbereiche sollen soweit wie möglich von Stellplätzen frei gehalten werden. Daher sind im WA und in den Mischgebieten Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der Baufenster bzw. in den hierfür ausgewiesenen Zonen zulässig. Aus gleichem Grund wird festgesetzt, daß mindestens zwei Drittel der im Dorfgebiet erforderlichen notwendigen Stellplätze in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den vorgesehenen Tiefgaragen- und Garagenzonen unterzubringen sind.

9.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Erbhöfe“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung 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 hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen nicht

ausschließlich „öffentliche Parkzonen“, sondern auch „halböffentliche Aufenthaltsbereiche“ sein.

10 LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

Zur Beurteilung des vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmes liegt eine "Schalltechnische Untersuchung" der Beller Consult GmbH, Freiburg, vom Mai 1994 vor.

In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, daß die gebietsbezogenen Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nur an den übergeordneten Straßen (Breisacher Straße und B 378) überschritten werden. An den Wohnstraßen jedoch nicht.

Keine aktiven Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, -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 (Wände, Fenster, Türen, Lüftungseinrichtungen, Dächer) sichergestellt werden, daß der in das Gebäudeinnere dringende Lärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Im Bauantrag ist dazu nachzuweisen, daß durch die geeignete Ausbildung der Außenbauteile das in der Planzeichnung eingetragene "Resultierende Schalldämmmaß" (R'w res.) bei den entsprechend ausgerichteten Gebäudeseiten erreicht wird.

Die vollständige Untersuchung kann im Rathaus der Stadt Neuenburg am Rhein eingesehen werden.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ein Anschluß der Neubebauung ist erforderlich und möglich.

Die Kanalisation ist im Mischsystem ausgeführt. Für die über die Freiburger und Breisacher Straße angeschlossenen Grundstücke wurde im Rahmen der Konzeptplanung zum Gesamtentwässerungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein vorgeschlagen, diese im Trennsystem zu entwässern. Es ist daher von Bedeutung, daß:

- die aktuelle Fassung des Gesamtentwässerungsplanes beachtet wird,
- die Bauvorhaben, die in den für das Trennsystem vorgesehenen Abschnitten liegen, schon heute auf dieses System ausgelegt werden,
- vor einem möglichen Ausbau der Straßen geklärt ist, welche Kanäle zu verlegen sind.

12 KOSTEN

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Neuenburg nur Kosten für die geplante Fußwegverbindung zwischen Freiburger- und Zähringer Straße im südlichen Teil des Plangebietes. Der geschätzte Kostenaufwand für den Fußweg beträgt ca. 85.000 DM

13 STÄDTEBAULICHE DATEN (ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT)

Geltungsbereich		ca. 7,4 ha
Nettobauland		ca. 6,0 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,14 ha	
Dorfgebiet	ca. 3,00 ha	
Mischgebiet	ca. 1,89 ha	
Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)		ca. 0,45 ha
Verkehrsflächen incl. Wege und Grünflächen		ca. 0,26 ha

Neuenburg am Rhein, den 07.09.98



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

19. Juli 1999

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen