

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
1.6	Qualifizierter Bebauungsplan	7
1.7	Planungsverfahren	7
1.8	Verfahrensablauf	8
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Bestandssituation und geplante Bebauung	8
2.2	Erschließung, Stellplätze	9
2.3	Ver- und Entsorgung	10
2.4	Belange des Immissionsschutzes	10
2.5	Wasser	11
2.6	Denkmalschutz	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise	13
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	14
3.6	Nebenanlagen	14
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.8	Flächen für Geh-, Fahr-, Leitungsrechte	16
3.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
3.10	Erhalten von Bäumen, Pflanzmaßnahmen	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer	17
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	17
4.3	Einfriedungen	17
4.4	Außenantennen	18
4.5	Stellplatzverpflichtung	18
4.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	19
5	UMWELTBETRAG / ARTENSCHUTZ	19
5.1	Artenschutz	19
6	BODENORDNUNG	20
7	KOSTEN	20
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Stadt Neuenburg am Rhein ist die Innenentwicklung seit vielen Jahren ein vorrangiges stadtentwicklungspolitisches und städtebauliches Ziel, in dem sich das Motiv des sparsamen Flächenverbrauchs insbesondere auch mit dem Motiv der funktionalen und stadtgesterischen Aufwertung des Siedlungsbestands verbindet. Nach mehreren Jahrzehnten der Außenentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen standen nach der Neuorientierung zur Innenentwicklung nennenswerte Flächen für innerstädtische Entwicklungen zur Verfügung. Neben dem im Jahr 2011 aufgestellten Konzept zur Innenentwicklung der östlichen Innenstadt wurden bereits zwei Stadterneuerungsgebiete „Ortsmitte I und II“ erfolgreich entwickelt. Die Innenstadt soll damit verkehrlich, funktional und gestalterisch neu geordnet werden. Um der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nachzukommen, sollen die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden.

In Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen liegt ein ehemaliges Fabrikgebäude auf dem sog. Cusenier-Areal östlich der Pommernstraße an der Müllheimer Straße. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1925 als Likörfabrik erbaut. Das Ensemble besteht aus der Fabrikhalle sowie einem angebauten Wohngebäude, das zeitweise auch als Verwaltungsgebäude genutzt wurde. Ein kleiner Anbau westlich der Fabrikhalle wird derzeit von der Stadt Neuenburg am Rhein durch einen Kindergarten genutzt. Zuletzt wurde das Fabrikgebäude als Einkaufszentrum genutzt; es steht jedoch seit mehr als 10 Jahren leer. Das ehem. Fabrikgebäude soll nun einer neuen Nutzung – überwiegend durch Wohnungen - zugeführt werden. Gleichzeitig soll ein ebenfalls seit Jahren leer stehendes Lagergebäude (ehem. Zolllager) südlich der Fabrikhalle abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Für das Areal gilt bislang der Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“, in Kraft seit 23.03.1984. Aufgrund der früheren Nutzung als Einkaufszentrum ist der Bereich um das ehemalige Likörgebäude als Sondergebiet festgesetzt, die bestehenden Gebäude südlich und südöstlich liegen innerhalb eines Mischgebiets. Da der gesamte Bereich teilweise bereits heute und auch zukünftig überwiegend wohnlich genutzt wird, soll für den Bereich zwischen Müllheimer Straße und Danziger Straße ein eigener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Entwicklung der Nutzungen in Richtung eines innenstadtnahen Wohngebiets ermöglicht. Der Gemeinderat hat daher am 05.11.2018 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Cusenier-Areal“ gefasst.

Für die östliche Innenstadt ist spätestens seit der Planung zum ehemaligen „Unser-Areal“ durch den Bebauungsplan „Unser Park“ (in Kraft seit 19.09.2014) eine deutliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Bereichs erkennbar. Hierzu zählt auch die letzte Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ mit der Bebauung auf dem Areal der Gärtnerei Saurer durch ein Mehrfamiliengebäude. Die nun geplante Entwicklung auf dem „Cusenier-Areal“ stellt einen wichtigen Teil der Entwicklungsstrategie der östlichen Innenstadt dar, in der die Potentiale der Innenentwicklung sinnvoll ausgenutzt werden können. Das ehemalige und noch heute ortsbildprägende Gebäude der Likörfabrik ist durch seine historische Entwicklung bereits seit Jahrzehnten Teil der Innenstadt von Neuenburg am Rhein und prägt durch seine Kubatur und Gebäudegestaltung die gesamte Umgebung. Die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung von Neuenburg am Rhein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner soll der Bebauungsplan durch die Realisierung eines qualitätvollen Wohngebiets 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 Stadtzentrum Bahnhof, Schulen, Geschäften und Dienstleistungsunternehmen ist dafür ideal geeignet.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Stärkung der Stadt Neuenburg am Rhein als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort
- Qualitätvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Ausnutzung bestehender Infrastruktur und dementsprechend Einsparung zusätzlicher Kosten
- Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Beitrag zum Flächensparen im Außenbereich
- Erhalt und Neunutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der Likörfabrik
- Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Belange des Immissionsschutzes und der vorhandenen Umgebungsbebauung
- Berücksichtigung der grünordnerischen und ökologischen Strukturen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der östlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,04 ha. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4393, 4393/68, 4393/7, 4393/2, 4393/67, 4393/6, 4393/5, 4393/38 bis 4393/58, 4393/60 und 4393/62 bis 4393/65.

Es wird begrenzt:

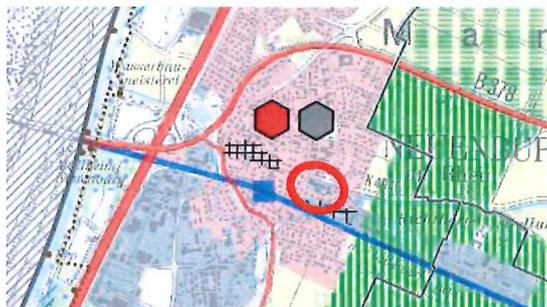
- Nördlich von der Müllheimer Straße
- Südlich von der Danziger Straße
- Westlich von zwei Grundstücken östlich der Pommernstraße
- Östlich von bestehender Bebauung eines Supermarkts

Innerhalb des Plangebiets liegt die leer stehende, ehemalige Likörfabrik. Der westliche kleine Anbau an die Fabrikhalle wird durch einen Kindergarten genutzt. Südlich der Likörfabrik liegt ein leer stehendes Lagergebäude (ehem. Zolllager). Südöstlich liegen zwei kleinere Wohngebäude. Südwestlich liegen mehrere Garagengebäude bzw. Stellplätze.

Der Geltungsbereich des BPL „Cusenier-Areal“ beinhaltet nicht die Grundstücke Flst. Nrn. 4393/66 und 4393/69, die ebenfalls im Bereich des BPL „Schulzentrum/Euromark“ liegen und dort als Sondergebiet ausgewiesen sind. Das nordwestlich an das Fabrikgebäude angebaute ehem. Verwaltungsgebäude wird derzeit im Erdgeschoss durch eine Gaststätte, in den oberen Geschossen durch Wohnungen genutzt. Die bestehenden Nutzungen stehen im Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“. Da derzeit jedoch kein Änderungsbedarf besteht bzw. keine Änderungen über bestehende Genehmigungen hinaus geplant sind, hat sich die Stadt Neuenburg am Rhein dazu entschieden, die beiden Grundstücke nicht in das Plangebiet des Bebauungsplans „Cusenier-Areal“ einzubeziehen.

1.3 Regionalplan

Für die Stadt Neuenburg am Rhein ist der Regionalplan Südlicher Oberrhein maßgebend. Er ist seit dem 22.09.2017 verbindlich.

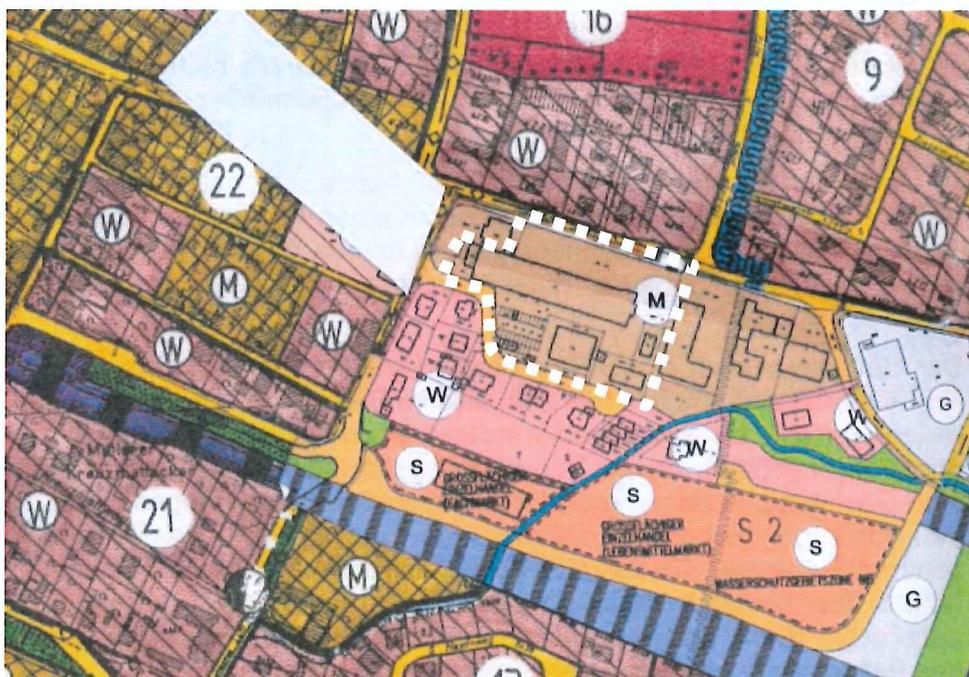


Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: homepage des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, www.rvso.de

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten bestehenden Siedlungsfläche - Industrie und Gewerbe; das Plangebiet liegt außerhalb von besonders gekennzeichneten Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten, für das Plangebiet werden darüber hinaus keine bestimmten Ziele definiert. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets liegen überwiegend Wohnnutzungen, durchmischt mit gewerblichen Nutzungen. Das Plangebiet mit seinem zum Teil leer stehenden Gebäudebestand soll zukünftig überwiegend für Wohnen genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich für die Abgrenzung des Bebauungsplans keine Konflikte mit den Zielen des Regionalplans ergeben.

1.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein insgesamt als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan „Cusenier-Areal“ soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet, ein kleiner Teil des Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (weiße Umrandung)

Da der Bebauungsplan eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann (siehe Kapitel 1.7), kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon wird in diesem Fall ausgegangen. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

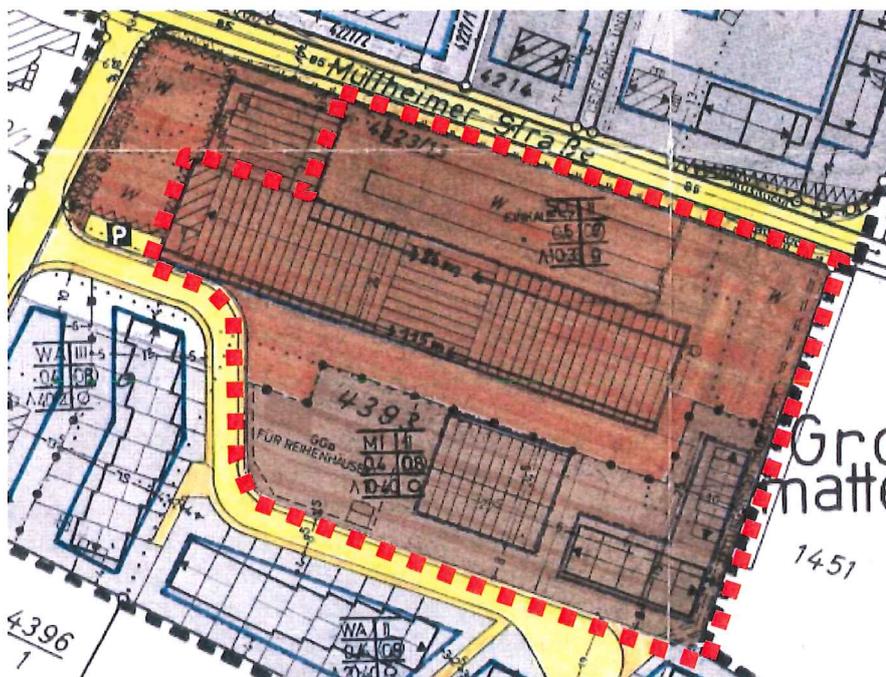
Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stellt den tatsächlichen Bestand bzw. die beabsichtigten zukünftigen Nutzungen dar und spiegelt so die Planungsabsicht der Stadt Neuenburg am Rhein wieder, im Plangebiet hauptsächlich Wohnnutzungen unterzubringen, was aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Anbindung und der umgebenden Wohnbebauung als sinnvoll erscheint. Der Kindergarten soll als öffentliche Nutzung in dieser Form langfristig beibehalten werden.

Direkt im nördlichen und südlichen Anschluss befinden sich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen. Auch der östlich als gemischte Baufläche dargestellte Bereich enthält einen Anteil an Wohnnutzungen, so dass sich die geplante Wohnbebauung sowohl funktionell als auch gestalterisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt und die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Bestehende planungsrechtliche Situation

BPL „Schulzentrum / Euromark“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Cusenier-Areal“ gilt derzeit der Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“, in Kraft seit 23.03.1984 in der Fassung der 6. Änderung, in Kraft seit 01.08.2014.

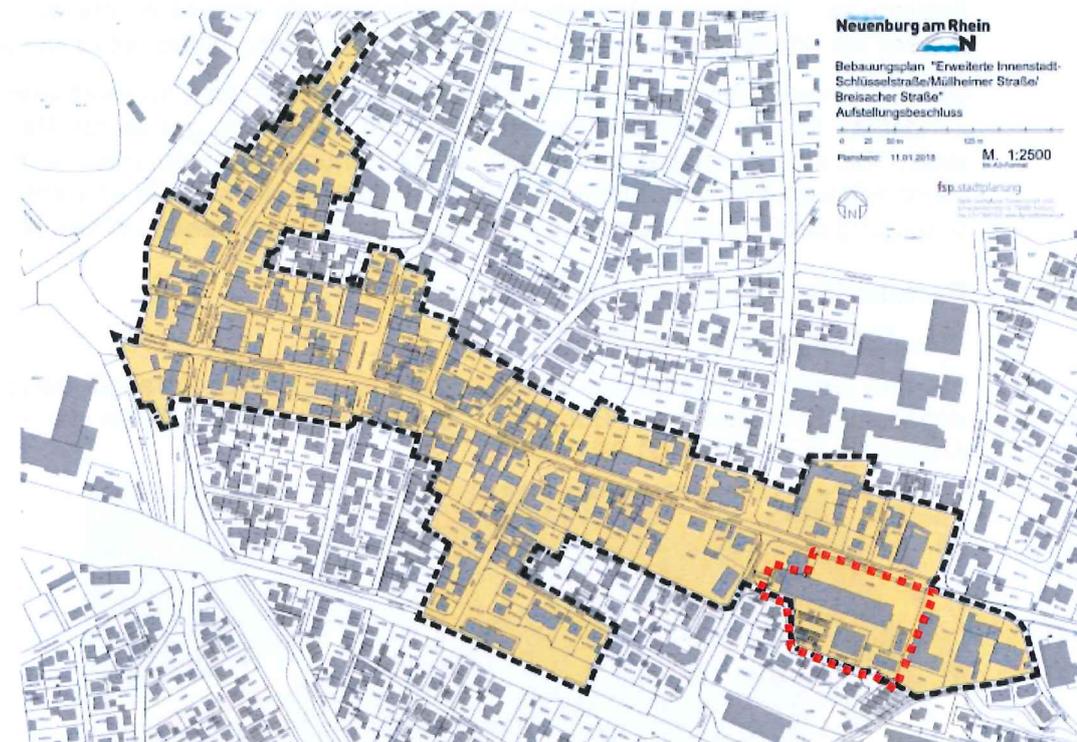


Die Flächen der ehemaligen Likörfabrik einschließlich des nordwestlich angrenzenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes sind als Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ festgesetzt. Südlich schließt ein Mischgebiet an.

Aufgrund der umfassenden Änderungsinhalte soll für die nun vorgesehene Planung ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan überlagert. Für diesen wird ein weißes Deckblatt mit dem Überlagerungsvermerk vorbereitet.

BPL „Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb der Abgrenzung des geplanten Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“. Für die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt von Neuenburg am Rhein wurde am 29.01.2018 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ gefasst. Gleichzeitig wurde für verschiedene Teilbereiche des Geltungsbereichs eine Veränderungssperre erlassen.



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“, Stand: Aufstellungsbeschluss Januar 2018, mit schematischer Abgrenzung des Bebauungsplans „Cusenier-Areal“ (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt damit das Ziel, im zentralen Bereich der Müllheimer Straße hauptsächlich Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die der Versorgung des Verflechtungsbereiches des Unterzentrums dienen. Einzelhandel, der einen sog. „Trading-Down-Effekt“ auslösen könnte (wie z.B. Tabakläden, „Ein-Euro-Geschäfte“), sollen beschränkt und dafür Läden für den täglichen Bedarf sowie klassische Facheinzelhandelsgeschäfte und Einzelhandelsbetriebe besonders gefördert werden. Gleichzeitig sollen für den Innenstadtbereich großflächig Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen), Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht im Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben sowie Tankstellen ausgeschlossen werden.

Grundlegendes Ziel ist damit die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung der Innenstadt, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie allgemein die Gestaltung und Aufwertung des für Neuenburg am Rhein typischen Ortsbildes. Die Abgrenzung des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt -

Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ erfolgt für einen Großteil der Innenstadt und überlagert mehrere Bebauungspläne, die o.g. Punkte entweder gar nicht oder nur ansatzweise regeln. Die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen werden in vorliegendem Bebauungsplan jedoch so weit eingearbeitet, dass die Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans im weiteren Verfahren aus der Abgrenzung des BPL „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ ggf. herausgenommen werden kann.

1.6 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, (...) ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“ In diesem Fall handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der angrenzenden Straßen als bestehende innerörtliche Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit gesehen wurde. An den bestehenden Straßen sollen keine Veränderungen oder sonstige Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

1.7 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich sowie der Wiedernutzbarmachung von langjährig un- bzw. untergenutzten Flächen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Die maßgebende Grundfläche im vorliegenden Fall beträgt ca. 10.400 m². Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauN-VO liegt daher deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich das Bebauungsplangebiet „Unser Park“. Dieser Bebauungsplan mit Rechtswirksamkeit vom 30.03.2016 wurde ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein zeitlicher Zusammenhang ist nicht erkennbar, da sich das Bauvorhaben bereits in Realisierung befindet. Unabhängig hiervon liegt die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne bei ca. 14.016 m² und damit immer noch deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü-

fung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet überwiegend Wohnnutzungen sowie einen Kindergarten, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Dies gilt auch für umgebende Nutzungen, welche auf das Plangebiet von außen einwirken könnten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigefügt. 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.

1.8 Verfahrensablauf

05.11.2018	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Cusenier-Areal“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
08.04.2019	Der Ausschuss für Umwelt und Technik billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
13.05.2019 bis 17.06.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
04.11.2019	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Cusenier-Areal“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Bestandssituation und geplante Bebauung

Wie bereits beschrieben, steht das ehem. Fabrikgebäude seit längerer Zeit leer und soll zukünftig hauptsächlich als Wohngebäude bzw. mit Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets genutzt werden. Insgesamt sind ca. 49 Wohnungen geplant. Nördlich und östlich des bestehenden Fabrikgebäudes liegen derzeit oberirdische Kfz-Stellplätze. Da das Fabrikgebäude - auch schon aus Gründen des Denkmalschutzes - erhalten bleibt, werden die notwendigen Kfz-Stellplätze der geplanten Nutzungen weiterhin nördlich und östlich des Gebäudes als oberirdische Stellplätze beibehalten.

Direkt im westlichen Anschluss an das Fabrikgebäude ist ein kleiner Anbau mit einem Kindergarten. Dieser soll in seiner jetzigen Konzeption erhalten werden.

Im Bereich des derzeit festgesetzten Mischgebietes südlich des Fabrikgebäudes soll die leer stehende Lagerhalle abgebrochen werden; hier soll ein neues Mehrfamiliengebäude mit ca. 19 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen.

Westlich davon sind mehrere Garagen bzw. Kfz-Stellplätze, die überwiegend für den Stellplatzbedarf der südlich der Danziger Straße liegenden Gebäude errichtet wurden. Auch diese sollen in ihrer bestehenden Form erhalten werden.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets liegen zwei kleinere Gebäude, die heute ausschließlich als Wohngebäude genutzt werden. Für diese beiden bestehenden Gebäude sind derzeit keine Veränderungen geplant, hier soll lediglich die planungsrechtliche Situation dem Bestand angepasst werden.

Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern und wird daher von der Stadt Neuenburg am Rhein sehr positiv bewertet. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“. Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

2.2 Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geschieht durch die angrenzenden bestehenden Verkehrsflächen. Die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze des Plangebiets erfolgt auf den privaten Grundstücken teilweise oberirdisch bzw. in Tiefgaragen.

Das ehemalige Fabrikgebäude/Einkaufszentrum wird verkehrlich von Norden durch die Müllheimer Straße über zwei Zufahrten erschlossen. Die östliche Zufahrt soll beibehalten, die westliche Zufahrt zumindest planungsrechtlich optional erhalten werden. Über die östliche Zufahrt wird gleichzeitig das rückwärtig liegende Gebäude Müllheimer Straße 32b erschlossen; festgehalten über eine Eintragung im Grundbuch.

Der Kindergarten im westlichen Anbau am Fabrikgebäude wird über die Danziger Straße erschlossen, die hier liegende Erschließungssituation soll nicht verändert werden.

Das neu geplante Mehrfamiliengebäude anstelle des leer stehenden Lagergebäudes südlich wird aufgrund des begrenzten Platzangebots notwendige Kfz-Stellplätze hauptsächlich in einer Tiefgarage unterbringen, die von der Danziger Straße angefahren wird. Einige oberirdische Kfz-Stellplätze sind ebenfalls entlang der Danziger Straße vorgesehen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Technische Ver- und Entsorgung

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

Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Auslastung der bestehenden Kanalisation wird im Bebauungsplan eine Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden oder alternativ gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden. Dies kann beispielsweise über Zisternen erfolgen, aber auch über andere Maßnahmen zur Regenrückhaltung wie z.B. Gründächer etc. Art der Regenrückhaltung sowie zugehörige Berechnungen sind im Rahmen des Bauantrags bzw. des Entwässerungsantrags nachzuweisen.

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

2.4 Belange des Immissionsschutzes

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärm untersucht. Hierbei wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet, sowie die Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft untersucht.

Verkehrslärm

Im Plangebiet werden an Südfassaden des WA2 stellenweise die für ein allgemeines Wohngebiet empfohlenen Immissionen überschritten. Im Übrigen ist von einer mit dem Gebietstyp verträglichen Verkehrslärmsituation auszugehen. Im Bebauungsplan werden daher passive Schutzmaßnahmen festgesetzt (Schalldämmung, Belüftung).

In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten, daher sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld eingehalten, daher sind auch hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2.5 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets WSG-Neuenburg TB Grißheim II (WSG-Nr. 315132). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

2.6 Denkmalschutz

Das Ensemble der ehemaligen Likörfabrik Cusenier wird auf der Liste der Kulturdenkmale als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geführt. Die entsprechenden Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Bei Umbau/Umnutzungen von Kulturdenkmälern können ggf. höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelungen im Bebauungsplan vorgegeben.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende und beabsichtigte, überwiegend wohnlich geprägte Nutzung wird der größte Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Neuenburg am Rhein zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich entspricht. Die nun geplante Entwicklung auf dem „Cusenier-Areal“ stellt einen wichtigen Teil der Entwicklungsstrategie der östlichen Innenstadt dar, in der die Potentiale der Innenentwicklung sinnvoll ausgenutzt werden können. Die Fläche des bestehenden Kindergartens der Stadt Neuenburg am Rhein wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Um den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu unterstreichen, werden die allgemein zulässigen Nutzungen die der Versorgung dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Damit sollen im Wesentlichen die in Ziffer 1.5 beschriebenen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt“ unterstrichen werden. Für vorliegenden Bebauungsplan sollen Flächen für Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht nur eingeschränkt sondern insgesamt ausgeschlossen werden, um den Ortskern mit seiner bestehenden Infrastruktur zu schützen und Nutzungskonflikte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, da gerade Schank- und Speisewirtschaften in der Regel Besucherverkehr eines größeren Einzugsgebiets anziehen. Der Ausschluss der der Versorgung dienenden Läden dient darüber hinaus dem Schutz der umgebenden, bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Sowohl östlich als auch südöstlich des Plangebiets gibt es derzeit mehrere, teilweise auch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden überdies die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil weder die Grundstückssituation noch die verkehrlichen Bedingungen sich an dieser Stelle dazu eignen. Gartenbaubetriebe haben darüber hinaus in der Regel einen großen Flächenbedarf, der den Zielen einer verdichteten Wohnbebauung entgegenstehen würde. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen ver-

bundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortsstrukturellen Gründen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen bestimmt.

Für die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wurden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt. Eine hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete entspricht dem geplanten Charakter der innerstädtischen, bahnhofsnahe Lagen und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die GRZ des bestehenden Kindergartens wurde entsprechend der bestehenden Ausnutzung des sehr kleinen Grundstücks festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen entsprechen im Wesentlichen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur bzw. der Berücksichtigung bestehender Strukturen. Die Nutzungsziffern im WA1 wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen (GRZ 0,4, GFZ 0,8, maximal zwei Vollgeschosse). Damit fügen sich die bestehenden Gebäude gut in die Umgebungsbebauung ein.

Bei dem neu geplanten Gebäude im WA2 soll im Wesentlichen eine verdichtete und flächensparende Bauweise in Form eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden, was den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein zur Schaffung von Wohnbauflächen sowie zur Innenentwicklung entspricht. Das neue Gebäude kann daher mit maximal drei Vollgeschossen bis zu einer Traufhöhe von 9,40 m und einer Gebäudehöhe von 12,80 m über der bestehenden Straße errichtet werden. Hiermit sollen insbesondere innerstädtische, gut erschlossene Flächen ausgenutzt werden können, um Flächen im Außenbereich zu schonen und die bestehende Infrastruktur ausnutzen zu können.

Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens im WA 3 wird gemäß der Bestandssituation bei maximal zwei Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen im Zusammenhang mit der Dachneigung bilden ebenfalls die Bestandssituation ab. D.h., dass für den Mittelbau mit einem geneigten Dach eine Traufhöhe von max. 11,00 m und Gebäudehöhe von 16,50 m festgesetzt wird. Für die beiden Gebäudeflügel hingegen gilt bei einem bestehenden Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m. Diese Regelungen sind überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur geringfügige Veränderungen erfahren sollen.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 3,0 m zulässig, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht den Bauherren bereits die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % z.B. für Garagen, Nebenanlagen oder unterirdische Gebäudeteile. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, dabei sind die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, wie z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen zu berücksichtigen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen baulichen Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist teilweise den bereits bestehenden Versiegelungen geschuldet; darüber hinaus sollen notwendige Er-

schließungsflächen oder auch die Anlage unterirdischer Parkieranlagen für private Stellplätze grundsätzlich gefördert werden. Für das neu geplante Mehrfamilienhaus im WA2 ist nach heutigem Stand eine Tiefgarage geplant. Demgegenüber ist beim bestehenden Gebäude der ehemaligen Likörfabrik aufgrund des Denkmalschutzes keine Tiefgarage möglich. Die bereits heute nachzuweisenden Stellplätze nördlich und östlich des Gebäudes sollen daher in ihrer Lage größtenteils beibehalten werden.

Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit bestehender Flächen macht diese Ausnutzung notwendig und erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen auch verträglich. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme im Allgemeinen ist die hohe Ausnutzung 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 Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Durch die flächensparende und kompakte Bauweise wird die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv ausgenutzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Durch die zum Teil bereits bestehende hohe Versiegelung und die getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich und Minderung der Versiegelungen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Kfz-Stellplatzflächen, die Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern, die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen und die Begrünung der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke werden die getroffenen Überschreitungen minimiert und relativiert.

3.3 Bauweise

Um die bestehende städtebauliche Situation zu schützen und eine aufgelockerte Gebäudestruktur zu erhalten gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten.

Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur mit einem langgestreckten ehemaligen Fabrikgebäude einschließlich Anbauten wird im Allgemeinen Wohngebiet WA3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, Gebäudelängen jedoch bis 121 m und eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch die zweiseitige Grenzbebauung möglich. Diese ermöglicht die Änderung von bestehenden Gebäuden, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll die geplante städtebauliche Konzeption verdeutlicht werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig. Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Carports getroffen. Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation werden für die einzelnen Bereiche gesonderte Festsetzungen getroffen.

So sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Garagen, Carports und Stellplätze in ihrer Lage nicht verortet und können auf dem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuzengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb ausgewiesener Flächen zulässig. Dies betrifft hauptsächlich die bereits bestehenden Garagenanlagen an der Danziger Straße, die in ihrer derzeitigen Form weiter ermöglicht werden sollen. Einige der Garagen sind den südlich der Danziger Straße gelegenen Gebäuden zugeordnet. Vor dem neu geplanten Gebäude im WA2 zur Danziger Straße hin sollen Stellplätze ermöglicht werden, jedoch keine Garagen oder Carports, um im Straßenraum nicht zu dominant in Erscheinung zu treten, größtmögliche Sichtbeziehungen zu erhalten und die Straße nicht weiter einzuzengen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sollen zur Müllheimer Straße hin ausschließlich Stellplätze möglich sein, um den Bereich zwischen denkmalgeschütztem Gebäude und Müllheimer Straße größtmöglich freizuhalten. Das ehemalige Fabrikgebäude, welches nun bereits seit fast hundert Jahren das Ortsbild von Neuenburg am Rhein prägt, leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung von Neuenburg am Rhein und soll daher nicht durch Garagenbauten oder Carports verdeckt werden. Lediglich am östlichen Rand des Grundstücks im WA3 sollen Carports ermöglicht werden, da hier keine wesentliche Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes gesehen wird. Südlich des ehem. Fabrikgebäudes werden zusätzliche Stellplätze ermöglicht.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen, Carports oder Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um der Gemeinde notwendigen Spielraum zur Ausgestaltung ihrer Freiflächen zu geben.

Um Abstellflächen für Fahrräder größtmöglich zu fördern und damit die zukünftige Fahrradinfrastruktur der Stadt Neuenburg am Rhein zu unterstützen sind Fahrrad-Stellplätze im gesamten Plangebiet zulässig.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausnahme hiervon sind zwei Flächen für Nebenanlagen im WA3, an der auch etwas größere Nebenanlagen

möglich sind, die jedoch die beabsichtigte städtebauliche Struktur nur geringfügig beeinträchtigen. Zum einen ist das eine Fläche am östlichen Plangebietsrand an der Müllheimer Straße, auf der derzeit eine Trafostation steht, die zur Versorgung des Plangebiets weiter bestehen bleiben muss. Zum anderen soll im Bereich der östlichen Zufahrt zum WA3 ein Nebengebäude für Müllboxen entstehen, das an zentraler Stelle der Versorgung des Gebäudes dient.

Kleine Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen und diese weiter einengen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen und Sichtfelder freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen neu erstellte oberirdische Stellplatzflächen (Kfz- sowie Fahrradstellplatzflächen) mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang zu unterstützen, müssen Dächer von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Kellergeschosse, Tiefgaragen) begrünt werden, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Gleiches gilt für Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebengebäuden, Garagen oder Carports, die ebenfalls zu begrünen sind.

Aus Gründen des Artenschutzes müssen im Plangebiet CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung von Mauereidechsen getroffen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geschieht dies durch eine Trockenmauer an der östlichen Grundstücksgrenze im WA3, siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 5.1. Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten muss die Trockenmauer erstellt werden, bevor im Plangebiet ein Eingriff erfolgt, um Mauereidechsen rechtzeitig geschützte Rückzugsbereiche anbieten zu können.

Des Weiteren sind durch den Verlust von insgesamt drei Paarungsquartieren (Fledermäuse) im Plangebiet an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen mindestens 15 Kästen aufzuhängen.

3.8 Flächen für Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur und der abschnittswise Grundstücksveräußerungen im Laufe der Zeit ist das Gebäude Müllheimer Straße 32 b nur über das Grundstück der ehemaligen Likörfabrik erschlossen. Gemäß Baulastenverzeichnis ist dem Grundstück Flst. Nr. 4393/7 Zugang und Zufahrt über das Grundstück Flst. Nr. 4393 in einer Breite von 3,0 m zu gewähren. Dieses Recht wird im Bebauungsplan über ein Geh- und Fahrrecht über den Parkplatz des Cusenier-Gebäudes zeichnerisch dargestellt.

Für das Grundstück Flst. 4393/67 (im WA2) eine Grunddienstbarkeit eingetragen, in der ebenfalls eine Zufahrt über das Grundstück Flst. Nr. 4393 und zwar südlich des ehem. Fabrikgebäudes von der Danziger Straße ermöglicht wird. Da Hauptzufahrt und Hauptzufahrt für das neue Gebäude zukünftig von Süden her erfolgen soll, konnten sich die neuen Eigentümer der Grundstücke darauf einigen, auf das Geh- und Fahrrecht zu verzichten. Für bestehende Versorgungsleitungen wird lediglich ein Leitungsrecht für Wasser und Gas von der Danziger Straße bis zur Grenze der Grundstücke Flst. Nrn. 4393/67 und 4393/7 dargestellt. Die Löschung bzw. Eintragung von Dienstbarkeiten wird dabei außerhalb des Bebauungsplans geregelt.

Neben diesen Versorgungsleitungen befindet sich eine Stromleitung im Plangebiet, welche von der Trafostation an der Müllheimer Straße über die Grundstücke 4393, an der Grundstücksgrenze von 4393/7 und über das Grundstück Flst. Nr. 4393/67 zur Danziger Straße verläuft. Diese Stromleitung ist durch ein entsprechendes Leitungsrecht zu sichern. Nach Prüfung ist jedoch für diese Leitung keine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 4393/7 eingetragen. Daher wird das Leitungsrecht an die Grundstücksgrenze so gelegt, dass dieses Grundstück nicht tangiert wird.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner, Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt, die dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die notwendigen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen, siehe hierzu Ziffer 2.4.

3.10 Erhalten von Bäumen, Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets insbesondere im Bereich der ehem. Likörfabrik befinden sich einige Bäume. Aufgrund des langen Leerstandes haben sich darüber hinaus sog. Ruderalfluren (z.B. Brombeergestrüpp, Kletterpflanzen) angesiedelt. Im Rahmen der Umnutzung des Areals sollen einige wenige ortsbildprägende Bäume erhalten werden, sofern sie nicht bereits beeinträchtigt sind, und das Areal grünordnerisch neu gestaltet werden. Bestehende Bäume entlang der Müllheimer Straße sollen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entfernt werden, um das Gebäude großzügig freizustellen. Nach derzeitigem Stand können drei größere Bäume erhalten werden. Als Ersatz für entfallene Bäume wird südlich des ehem. Fabrikgebäudes mind. ein weiterer Baum gepflanzt. Aufgrund der bestehenden und zukünftigen hohen Versiegelung werden keine weiteren Pflanzvorschriften aufgenommen. Unterirdische Gebäudeteile sowie Flachdächer von Gebäuden sind jedoch zu begrünen, darüber hinaus wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind geneigte Dächer bei Hauptgebäuden vorherrschende Dachformen. Im WA1 werden die bestehenden Satteldächer der Hauptgebäude sowie alternativ dazu die verwandte Dachform der Walmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 40° festgesetzt, ebenfalls im WA2. Dies unterstützt das Ortsbild und trägt dazu bei, dass sich neue Gebäude gestalterisch in die Umgebung einfügen.

Insbesondere bei der ehem. Likörfabrik werden die bestehenden Sattel-/Walmdächer der teilweise erhöhten Gebäudeteile am Rand und in der Mitte auch aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten. Die bestehenden Sheddächer im mittleren Bereich des Gebäudes können aufgrund ihrer Konstruktion nicht erhalten werden und sollen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durch Flachdächer ersetzt werden. Im WA3 werden daher Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude, wie z.B. Verbindungsbauten zwischen Gebäuden oder kleinere Überdachungen von Balkonen können auch mit Flachdächern abgeschlossen werden, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen. Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sind dabei zu begrünen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flachdächer auszubilden und zu begrünen. Damit soll das städtebauliche Bild positiv beeinflusst werden, darüber hinaus kann die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang unterstützt werden.

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.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Widerkehren/Zwerchbauten 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.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

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

4.3 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 Einfriedigungen (Zäune etc.) in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (nächstgelegene Straße oder Gehweg) nicht höher als 0,80 m sein. Ausgenommen davon sind denkmalgeschützte Einfriedigungen (z.B. Mauer entlang der Müllheimer Straße) und deren Ergänzungen.

Für lebende Einfriedigungen (Hecken) gelten Höheneinschränkungen in einer Tiefe von 2,50 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese Höhendifferenzierung wird getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

Maschendraht und Drahtzäune werden aus ortsgestalterischen Gründen 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.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude jeweils maximal zwei sichtbare Antennen oder Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

4.5 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 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 1,5 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.

4.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Aufgrund der in Ziffer 2.3 beschriebenen hohen Auslastung der Kanalisationen ist abzuleitendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten oder gedrosselt abzuleiten.

5 UMWELTBEITRAG / ARTENSCHUTZ

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.7), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 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 Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, wurde eine Behandlung der Umweltbelange vorgenommen und dem Bebauungsplan entsprechend beigefügt. Auf die Stellungnahme wird verwiesen.

5.1 Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen von Vögeln, Reptilien und Fledermäuse hin untersucht.

Vögel:

Im Plangebiet wurden 11 nach BNatSchG besonders geschützte Vogelarten nachgewiesen. Eine streng geschützte Art konnte nicht nachgewiesen werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen für Vögel in Form von Einschränkungen zu Rodungszeiten bzw. Baumaßnahmen an Dach und Außenfassaden umzusetzen.

Eidechsen:

Im Untersuchungsgebiet wurde die Reptilienart Mauereidechse mehrfach nachgewiesen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Einschränkungen von Grabarbeiten und die Vergrämung der Mauereidechse in einem bestimmten Zeitraum umzusetzen. Als Ausgleich für zerstörte Mauereidechsenhabitate ist eine CEF-Maßnahme in Form einer Trockenmauer mit vorgelagerter Steinfläche vor den Eingriffen im Plangebiet zu errichten. Diese Mauer wurde bereits errichtet, so dass diese wirksam ist.

Fledermäuse:

Bei einer ersten Begutachtung der Gebäude, wurden an dem Cusenier-Gebäude sowie am ehemaligen Zolllager mehrere potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Innenräume des Cusenier Areals nicht regelmäßig von Fledermäusen aufgesucht werden. Während der Erfassungen konnten insgesamt drei Fledermausarten, die Zwergfledermaus, die Weißbrandfledermaus und der Abendsegler sicher nachgewiesen werden.

Für das Cusenier-Areal konnten 2018 nicht mehr alle empfohlenen Untersuchungen durchgeführt werden. Es wurde vereinbart, dass auf Grundlage von Erhebungen im

Herbst 2018 erste Aussagen zu auftretenden Fledermausarten und zum möglichen Konfliktpotenzial getroffen werden. Auf dieser Basis wurde eine worst-case Annahme getroffen auf deren Basis die maximal zu erwartenden Konflikte bereits eingegrenzt werden konnten.

Für eine abschließende Beurteilung folgten weitere Untersuchungen im Frühsommer/Sommer 2019. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass insgesamt drei Paarungsquartiere nachgewiesen werden konnten. Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind daher als CEF -Maßnahme im Plangebiet mindestens 15 Fledermauskästen durch eine Fachkraft bzw. Anleitung durch eine Fachkraft an geeigneten Stellen aufzuhängen. Diese Stellen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

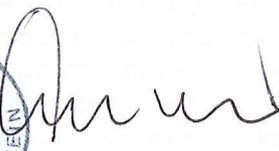
7 KOSTEN

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

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	1,04 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,01 ha
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten	ca.	0,03 ha

Neuenburg am Rhein, den 04. Nov. 2019



Joachim Schuster
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser