

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsverfahren	6
1.6	Verfahrensablauf	8
<b>2</b>	<b>Konzeption der Planung</b>	<b>8</b>
2.1	Bestandssituation und geplante Bebauung, städtebauliche Auswirkungen	8
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Stellplätze	10
2.4	Denkmalschutz	10
2.5	Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein	11
2.6	Einzelhandel	13
2.7	Schallschutz	16
2.8	Ver- und Entsorgung	19
2.9	Wasser	20
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	20
3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze	23
3.5	Nebenanlagen	23
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bäume	24
3.7	Verkehrsflächen/Gehweg	24
3.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
<b>4</b>	<b>Erlaß örtlicher Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
4.1	Dächer	25
4.2	Werbeanlagen	25
4.3	Einfriedungen, Abfallbehälter	26
4.4	Antennen	26
4.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	26
<b>5</b>	<b>Belange von Natur und Umwelt</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Massnahmen</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>27</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und -ziel**

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 sOrtsmitte 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.

Ein zentraler Bereich der Innenstadt mit großem Einfluss auf die Standort- und Stadtqualität, die Attraktivität und das Image der Gesamtstadt ist die Schlüsselstraße. Als Verbindungselement zwischen Neuenburg West und Ost finden sich hier wesentliche, die Innenstadt prägende Nutzungen und Gebäude wie Rathaus, Stadtbibliothek, Banken, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, großer Rathausplatz mit Cafés und Restaurants sowie weiterer zentraler Versorgungseinrichtungen. Im westlichen Teil der Schlüsselstraße zwischen Breisacher Straße und Rathausplatz wurden bereits vor einigen Jahren verschiedene Gebäude des Quartiers abgebrochen. Da diese Grundstücke als Bodendenkmal gekennzeichnet waren, wurde ab 2013 archäologische Ausgrabungen unter Mitwirkung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg durchgeführt.

Für diesen Teil des Quartiers wurde in Zusammenarbeit der Stadt Neuenburg am Rhein mit der STEG Stuttgart ein Investorenwettbewerb durchgeführt, so dass dieser zentrale Bereich einer entsprechenden zeitgemäßen und sinnvollen Nutzung in Form eines Wohn- und Geschäftshauses zugeführt werden kann. Dafür wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Im Erdgeschoss sollen hauptsächlich gewerbliche Einheiten entstehen, die zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung dieses zentralen Standorts führen. Gleichzeitig sollen in den oberen Geschossen überwiegend Wohnungen entstehen, die dazu beitragen sollen, den in Neuenburg am Rhein dringend benötigten Wohnungsbedarf zu decken.

Der Bereich des geplanten Vorhabens befindet sich derzeit innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sOrtsmitte II%aus dem Jahr 2003 (In-Kraft-Treten), kann aber mit den dort enthaltenen Festsetzungen nicht verwirklicht werden.

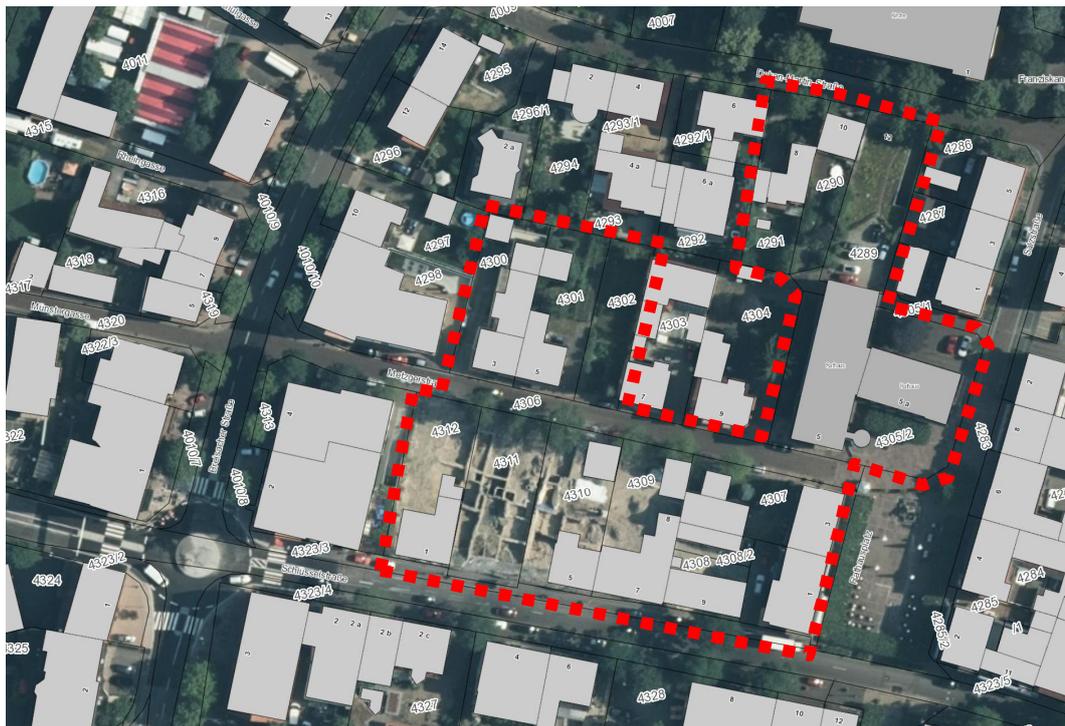
Parallel zu dieser Entwicklung soll der Bereich des bestehenden Rathauses mit einigen Nachbargrundstücken in den Bebauungsplan mit einbezogen werden, um eventuelle bauliche Erweiterungen der örtlichen Verwaltung für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern.

Grundlegende Ziele sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Qualitätvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Stärkung der Innenstadt von Neuenburg am Rhein
- Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung der Schlüsselstraße und damit Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktion
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft durch die Ansiedlung von neuen sowie die Sicherung bestehender Arbeitsplätze
- Stärkung der Stadt Neuenburg am Rhein als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Sicherung von Entwicklungsflächen für die städtische Verwaltung
- Ausnutzung bestehender Infrastruktur und dementsprechend Einsparung zusätzlicher Kosten

## 1.2 Lage und Größe des Plangebietes



Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Das Plangebiet liegt im Bereich der westlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein zwischen der Schlüsselstraße im Süden, der Metzgerstraße und der Dekan-Martin-Straße im Norden, Salzstraße / Rathausplatz im Osten und der Breisacher Straße im Westen.

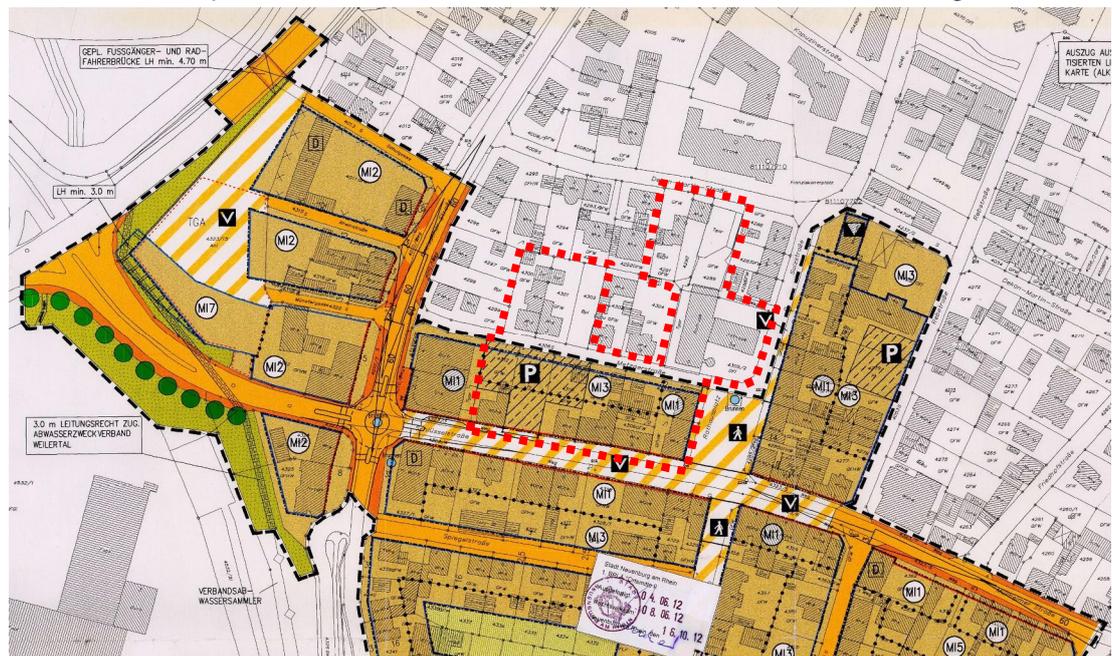
Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4289, 4290, 4291, 4300, 4301, 4302, 4305/2, 4312, 4311, 4310, 4309, 4308, 4308/2, 4323/3 (Teil der Schlüsselstraße) sowie Teile der Flurstücke Nrn. 4305/1, 4307, 4308/1, 4306 (Metzgerstraße) und hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Das Gelände ist weitgehend eben und bereits erschlossen.

### 1.3 Planungsrechtliche Situation

#### BPL sOrtsmitte II%

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sOrtsmitte II%in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.06.2012.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, wird der bestehende Bebauungsplan sOrtsmitte II%nach In-Kraft-treten des Bebauungsplans sQuartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße%im entsprechenden Teilbereich durch ein neutrales Deckblatt abgedeckt.



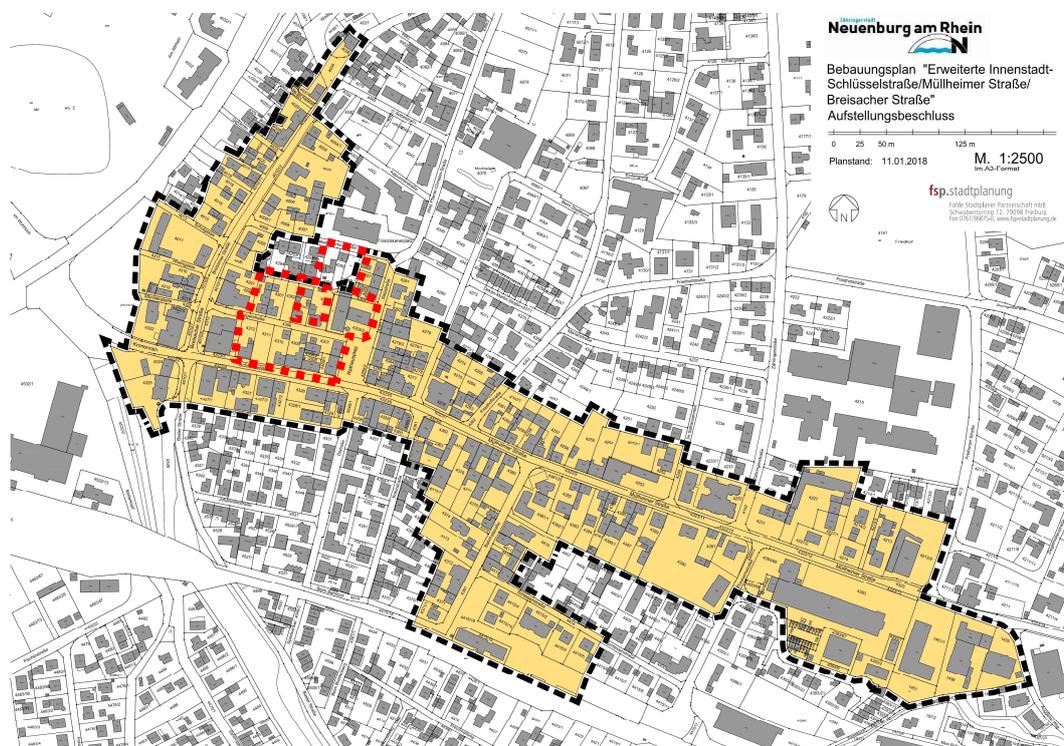
Ausschnitt aus dem nördlichen Teil des Bebauungsplans sOrtsmitte II%mit ungefährender Abgrenzung des Bebauungsplans sQuartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße%

#### BPL sErweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße%

Ein Teil des vorliegenden Bebauungsplans überlagert darüber hinaus den geplanten Bebauungsplan sErweiterte 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 sErweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße%gefasst.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt damit das Ziel, im zentralen Bereich der Schlüsselstraße/Müllheimer Straße hauptsächlich Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die der Versorgung des Verflechtungsbereiches des Unterzentrums dienen. Einzelhandel, der einen sog. sTrading-Down-Effekt%auslösen könnte (wie z.B. Tabakläden, sEin-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), sowie 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 im weiteren Verfahren aus der Abgrenzung des BPL „Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ ggf. herausgenommen werden kann.



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“; Stand: Aufstellungsbeschluss Januar 2018, mit schematischer Abgrenzung des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein im südlichen Teil zwischen Schlüssel- und Metzgerstraße als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Nördlich der Metzgerstraße ist eine Wohnbaufläche (W) dargestellt, der Bereich um das Rathaus von Neuenburg am Rhein ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Die Fläche nördlich davon ist als Wohnbaufläche dargestellt.

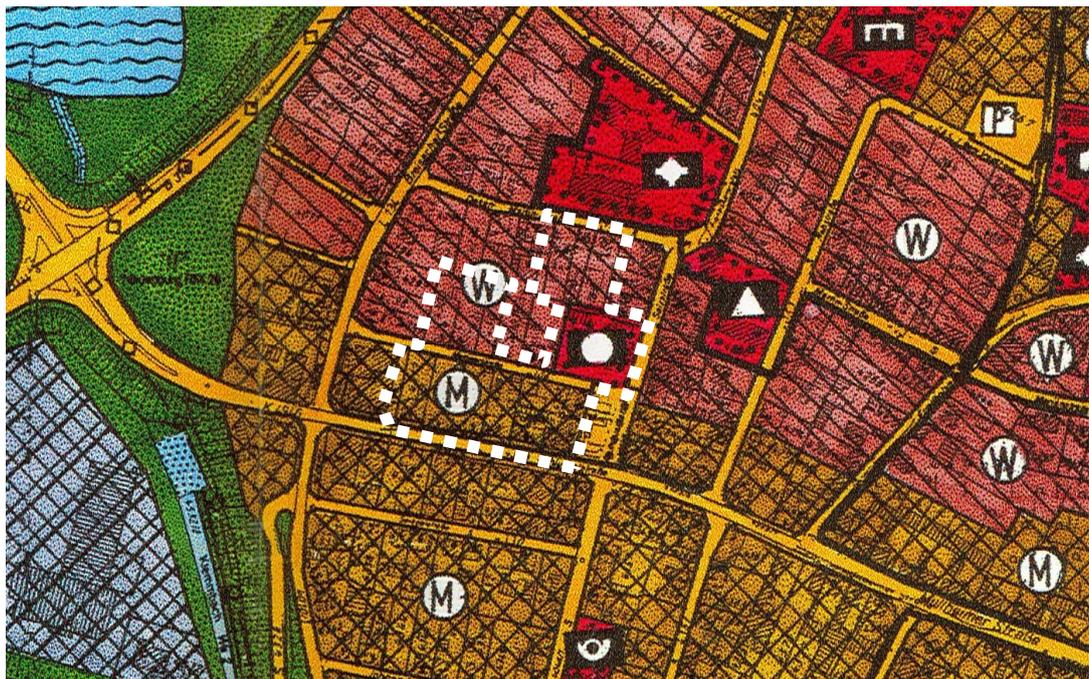
Der vorliegende Bebauungsplan ist daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Bebauungsplan eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann (siehe Kapitel 1.5), 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. § 13a 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.

Bei den geplanten Nutzungen des bestehenden Rathauses mit Erweiterungsbereich wird es sich um Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung handeln. Die darin vorgesehenen Nutzungen entsprechen den üblichen Nutzungen vergleichbar mit privaten Wohn- oder Bürogebäuden, so dass hier keine höheren Beeinträchtigungen gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten sind. Gegenüber der bestehenden Nutzung wird eventuell ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet, für den Fall, dass im Bereich der öffentlichen Verwaltungen mehr Arbeitsplätze geschaffen werden können. Da die Zufahrt der bestehenden Tiefgarage bereits heute von der Dekan-Martin-Straße aus besteht, wird davon ausgegangen, dass sich keine wesentlich höheren Emissionen ergeben.

Nach dem In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplans werden die Flächen zeitnah im Wege der Berichtigung angepasst.



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

## 1.5 Planungsverfahren

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

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche inner-

halb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine zentrale, innerörtliche Fläche, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden soll.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Größe des vorliegenden Plangebiets liegt dabei insgesamt bereits weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt.

In den Urbanen Gebieten nach § 6 a BauNVO sind (kleinflächige) Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Vor dem Hintergrund der Agglomerationsregelung im Regionalplan Südlicher Oberrhein kann in der Summe der geplanten Einzelhandelnutzungen die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten werden. Siehe hierzu auch Kapitel 2.6.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6 zum UVPG ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses sind im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandelsbetriebe geplant. Aufgrund der Grundstücksgrößen in Verbindung mit der festgesetzten GRZ von 0,8 kann hier ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> entstehen. In den bestehenden Gebäuden östlich und westlich davon ist derzeit kein Einzelhandel untergebracht, jedoch ist dies zukünftig generell möglich. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird jedoch davon ausgegangen, dass insgesamt nicht mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Einzelhandel entstehen wird.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, durchgeführt. Als Ergebnis wird festgehalten, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

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

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

## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 27

### 1.6 Verfahrensablauf

31.10.2016	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
23.07.2018	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
27.08.2018 bis 02.10.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
15.08.2018 bis 02.10.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.2019	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Aufgrund der vorgenommenen Planänderungen beschließt der Gemeinderat gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
__.__.2019 bis __.__.2020	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
__.__.2019 bis __.__.2020	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
__.__.2010	Behandlung der in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Bestandssituation und geplante Bebauung, städtebauliche Auswirkungen

Im südöstlichen Teil des Plangebiets liegt ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus am Rathausplatz (Rathausplatz 1 und 3).

Im südwestlichen Teil des Plangebiets an der Schlüsselstraße besteht nun seit einigen Jahren eine Baulücke, die aufgrund der Untersuchungen der Denkmalpflege einige Zeit nicht bebaut werden konnte. Die hier früher vorhandenen Gebäude wurden jedoch schon vor 2013 . vor Beginn der archäologischen Untersuchungen - abgebrochen. Hier soll nun ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstehen, das sowohl von der Schlüsselstraße als auch von der Metzgerstraße her erschlossen werden kann. Auch wenn es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen sog. „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, ermöglicht das vorliegende städtebauliche Konzept eine grundsätzliche Vorstellung für die geplante Bebauung. Im Erdgeschoss sind mehrere, jeweils kleinflächige Einzelhandelsflächen bzw. Betriebseinheiten vorgesehen. Zwischen den Einheiten sollen Durchgänge für Fußgänger Schlüssel- und Metzgerstraße miteinander verbinden. In den oberen Geschossen ist eine Bau-

ung jeweils zur Schlüssel- und zur Metzgerstraße hin geplant, die hauptsächlich durch Wohnungen, möglicherweise auch durch Büroflächen oder Praxen belegt werden soll. Stellplätze für die geplanten Einzelhandelsflächen sollen nördlich der Metzgerstraße nachgewiesen werden, während die Nutzungen in den Obergeschossen ihre Stellplätze in einer Tiefgarage nachweisen müssen.

Bereits im bestehenden Bebauungsplan ist im Quartier zwischen Schlüssel- und Metzgerstraße eine dichtere bzw. höhere Bebauung nach Süden, Osten und Westen vorgesehen, so dass hier die Bebauung zur Schlüsselstraße und zum Rathausplatz hinsichtlich seiner städtebaulichen Dichte und Höhe angemessen auf die zentrale Bedeutung des Innenstadtbereichs reagieren kann. Durch die Ausbildung einer Raumkante zur Schlüsselstraße wird der Straßenbereich städtebaulich gefasst und somit der städtische Charakter verdeutlicht. Durch die höhere Bebauung zu den zentralen Verkehrswegen hin kann gut zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung vermittelt werden. Die bereits bestehende hohe Versiegelung ist hauptsächlich bestehender Bebauung und Verkehrs- und Erschließungsflächen geschuldet, die einem hoch frequentierten und belebten Innenstadtbereich Rechnung trägt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt das Rathaus von Neuenburg am Rhein, das in den Bebauungsplan mit eingebunden wird. Auf frei stehenden bzw. untergenutzten Flächen der Gemeinde nördlich des Rathauses sowie auf von der Stadt hinzugekauften Grundstücken sollen langfristig eventuell angedachte Erweiterungen untergebracht werden.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass durch die bestehenden und geplanten Gebäude und baulichen Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Überplanung eines zentralen Bereichs von Neuenburg am Rhein soll den Anforderungen an den Innenstadtbereich bzw. an das Stadtzentrum von Neuenburg gerecht werden. Durch den Bau eines neuen Wohn- und Geschäftshauses wird eine lang bestehende Baulücke im Stadtzentrum geschlossen, was sich vorteilhaft auf den gesamten innerstädtischen Bereich auswirken kann. Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll insgesamt die Erhaltung und positive Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs gefördert werden.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die umliegenden bzw. angrenzenden Straßen.

Die Schlüsselstraße als ehemalige Kreisstraße bildet derzeit eine wesentliche Ost-West-Verbindung zwischen A 5 / B 378 und dem Osten Neuenburgs (Einkaufsmärkte) sowie Müllheim. Für die Schlüsselstraße wurde bereits seit Jahren eine Verkehrsberuhigung diskutiert. Heute gilt hier daher Tempo 20 km/h. Mit dieser deutlichen Geschwindigkeitsbeschränkung soll der zentralen Lage der Innenstadt Rechnung getragen werden. Derzeit läuft gerade die Planung zur Neugestaltung der Schlüsselstraße. Durch eine einheitliche Gestaltung und Begrünung, verbesserte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, Verengung der Fahrbahnbreite, Ausgestaltung und Verbreiterung der Gehwegbereiche, homogene Beläge und Einbeziehung der Vorzonen verschiedener Geschäfts- und Gastronomiebereiche soll insgesamt eine deutliche Aufwertung der Schlüsselstraße erreicht werden. Darüber hinaus werden weitere Verlagerungen von Teilen des Verkehrs auf andere Straßen erwartet, so dass sowohl das Plangebiet als auch die direkte Nachbarschaft wesentlich von Verkehr entlastet werden kann.

Für die Metzgerstraße gilt heute bereits Tempo 30 km/h. Hierüber werden bereits bestehende Gebäude erschlossen (Tiefgarage Breisacher Straße 4, Rathausplatz 3, Bebauung nördlich der Metzgerstraße). Die Erschließung des geplanten neuen Wohn- und Geschäftshauses soll hauptsächlich über die Metzgerstraße erfolgen, sowohl für die geplante Tiefgarage als auch für die Anlieferung und den Parkplatz des geplanten Einzelhandels.

### **2.3 Stellplätze**

Die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze der Urbanen Gebiete erfolgt auf den privaten Grundstücken teilweise oberirdisch bzw. in Tiefgaragen.

Für die geplanten Nutzungen im neuen Wohn- und Geschäftshaus sollen die privaten Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes entstehen. Stellplätze für die geplanten Einzelhandelsflächen entstehen oberirdisch nördlich der Metzgerstraße. Dafür wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 4300 bis 4302 in das Plangebiet mit einbezogen. Hier können ca. 42 Pkw-Stellplätze sowie Stellplätze für Fahrräder untergebracht werden. Die im Liegenschaftskataster dargestellten Gebäude sollen dafür abgebrochen werden.

Für das Rathaus der Stadt Neuenburg am Rhein gibt es derzeit bereits eine Tiefgarage, die über eine Zufahrt von der Dekan-Martin-Straße erschlossen wird.

### **2.4 Denkmalschutz**

Im westlichen Bereich der Schlüsselstraße zwischen Breisacher Straße und Rathausplatz wurden bereits vor einigen Jahren verschiedene Gebäude im Mittelbereich des Quartiers abgebrochen (Grundstücke Flst. Nrn. 4309 bis 4312). Da dieser Bereich als Bodendenkmal gekennzeichnet war, wurde zwischen 2013 und 2015 archäologische Ausgrabungen unter Mitwirkung des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg durchgeführt.

Erstmals konnten in Neuenburg am Rhein Siedlungsspuren aus frühstädtischen Phasen dokumentiert werden. In verschiedenen Schichten wurden Fundamente, Keramik sowie Gebäudeteile aus dem 12./13. Jahrhundert bis zum 18./19. Jahrhundert vorgefunden.

Für den Neubau des geplanten Wohn- und Geschäftshauses entstand die Idee, das historische Neuenburg am Rhein mittels sogenannter „Archäologiefenster“ zu veranschaulichen. Ein Beispiel hierfür befindet sich u.a. in der Tiefgarage des Rathauses, bei dem vor seinem Bau ebenfalls archäologische Untersuchungen durchgeführt wurden. Dies entspricht insgesamt dem Konzept der Stadt Neuenburg am Rhein, die historische Entwicklung der Zähringerstadt sowohl für Touristen als auch für Einheimische ins Bewusstsein zu rufen und sichtbar zu machen. Da dies nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgehalten werden kann, soll dies über ergänzende städtebauliche Verträge geregelt werden.

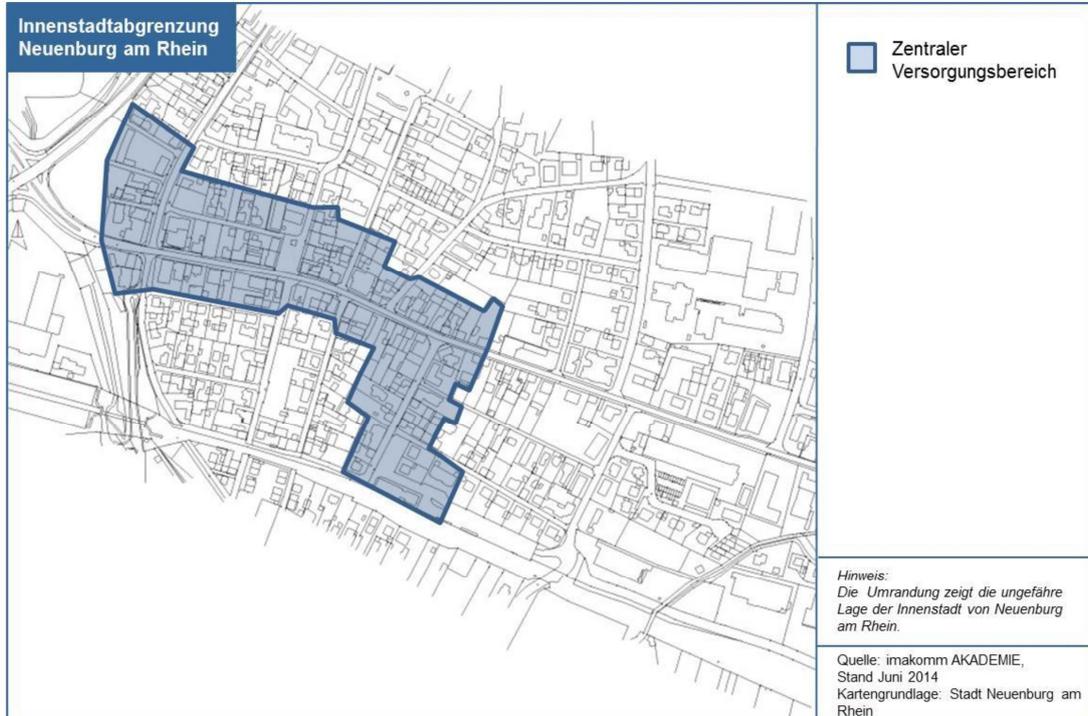
Der Bereich der Grabung Schlüsselstraße/Metzgerstraße sowie des Rathauses und der Sparkasse ist nach den archäologischen Grabungen denkmalschutzrechtlich nicht mehr relevant. Die bislang von Bodeneingriffen nicht betroffenen Areale sind allerdings nach § 2 DSchG geschützt. Betroffen sind hier insbesondere die Grundstücke Flst. Nrn.: 4290, 4291, 4300, 4301, 4302, 4307 und 4308/1. Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen ist hier die Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

## **2.5 Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein**

In seiner Klausurtagung am 12.12.2015 sowie in öffentlicher Sitzung am 18.01.2016 hat sich der Gemeinderat intensiv mit dem Projekt Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein auseinandergesetzt. Diese Untersuchung, erarbeitet durch die im Komm AKADEMIE GmbH, Aalen, bezeichnet ein strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neuenburg am Rhein, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Optimierung des Standortmarketings in der Stadt Neuenburg am Rhein. Nach einer Standortanalyse werden inhaltliche und räumliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt dargelegt. Neben Strukturanalysen werden grundsätzliche gesamtstädtische Entwicklungen insbesondere im Bereich Einzelhandel aufgezeigt. Das daraus abgeleitete Einzelhandelskonzept ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept anzusehen, das keine direkte Rechtswirkung erlangt, jedoch als informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Einzelhandelskonzept kann somit als Begründungs- und Abwägungsmaterial bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Einzelhandelsbezug herangezogen werden; die im Einzelhandelskonzept erarbeitete Sortimentsliste kann Bestandteil von Bebauungsplänen werden. Die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes werden als Begründung für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Einzelhandel oder bestimmter Sortimente Bestandteil des Bebauungsplans (textliche Begründungen des Bebauungsplans beziehen sich dann auf die Regelungen im Einzelhandelskonzept).

Der im Einzelhandelskonzept klar abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich von Neuenburg am Rhein wurde aufgrund städtebaulicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Gesichtspunkte ermittelt. Grundsätzlich soll zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich von Neuenburg am Rhein entstehen. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Bereich des Quartiers zwischen Schlüssel- und Metzgerstraße liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass die geplanten gewerblichen bzw. Einzelhandelsnutzungen vollständig diesem formulierten Grundsatz entsprechen.

Grafik: Zentraler Versorgungsbereich Neuenburg am Rhein



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs von Neuenburg am Rhein, Quelle: Innenstadt Offensive Neuenburg am Rhein, imakomm AKADEMIE GmbH

Im Gutachten wird bereits vermerkt, dass der Bereich Schlüsselstraße als zentrale Entwicklungsfläche in Neuenburg am Rhein gilt. Beispielhaft werden die größeren Einkaufsmärkte außerhalb der Innenstadt z.B. an der Max-Schweinlin-Straße genannt, die wesentlich dazu beitragen, dass viele Bürger die Innenstadt nicht als Einkaufsstandort nutzen. Für die Innenstadt ergibt sich somit ein klarer Handlungsbedarf.

Neben der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels werden weitere Kriterien zur Stärkung der Innenstadt, wie z.B. die Verbesserung der Verkehrssituation, Beschilderung, Attraktivität bestehender Geschäfte, Gestaltung öffentlicher Räume / des Stadtbilds, Gastronomie und Kneipenkultur sowie insgesamt eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität genannt. In einer Untersuchung zu Ansiedlungspotentialen von Sortimenten in der Innenstadt wird vorgeschlagen, Sortimente anzusiedeln, die noch nicht bzw. nicht ausreichend in der Innenstadt durch bestehende Anbieter abgedeckt werden. Hier werden beispielsweise spezialisierte Sortimente wie z.B. ein Bio-Supermarkt genannt, der als starker Frequenzbringer gilt und Innenstadt und Umsatzanteile der Innenstadt positiv beeinflussen kann. Negative Auswirkungen auf bestehende Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden für diesen Fall nicht befürchtet. Allgemein betrachtet können Verbesserungen des Einkaufsangebots grundsätzlich zu einer Stärkung der gesamten Innenstadt sowie insgesamt zu einer positiven Entwicklung beitragen. Durch das ergänzende Angebot im Bereich Wohnen kann z.B. auch die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen im Gebiet zu einer größeren Nachfrage bzw. schlussendlich zu einer verbesserten Kaufkraftbindungsquote führen.

## 2.6 Einzelhandel

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der vorhandenen innenstadttypischen Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Dies erscheint in Verbindung mit bestehenden umliegenden Mischgebieten sowie der bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen im gesamten Innenstadtbereich sinnvoll.

Da es sich bei vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan handelt, sind in den Urbanen Gebieten kleinflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll u.a. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein Rechnung getragen werden, in dem im zentralen Versorgungsbereich zentrumsrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel untergebracht werden soll. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist auch für die Innenstadt einer Stadt der Größe von Neuenburg am Rhein gerechtfertigt, da gerade die in der BauNVO zulässigen Nutzungen angesiedelt bzw. untergebracht werden sollen.

Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Bereich der Schlüsselstraße 1-9 ist vorgesehen, im Erdgeschoss verschiedene Ladeneinheiten bzw. Geschäfte unterzubringen. Die Einheiten sind dabei jeweils als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> je Einheit geplant (nach einschlägigen Gerichtsurteilen sind Einzelhandelsbetriebe als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO anzusehen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten). Vor dem Hintergrund der Agglomerationsregelung im Regionalplan Südlicher Oberrhein kann in der Summe der geplanten Einzelhandelsnutzungen jedoch die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten werden. Das geplante Vorhaben im Gebiet MU1 liegt dabei in einem nach dem Regionalplan in Plansatz 2.4.4.6 beschriebenen Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind dabei nur in den dargestellten Vorranggebieten auszuweisen. Da durch den Bebauungsplan Ortsmitte II weiter östlich und südlich der Schlüsselstraße weitere Mischgebiete ausgewiesen werden, können auch hier kleinflächige Einzelhandelsnutzungen entstehen, die in der Summe als großflächige Einzelhandelsnutzungen gesehen werden könnten.

Um für das geplante Vorhaben im Sinne eines worst-case-Szenarios die Auswirkungen einer möglichen Einzelhandelsagglomeration zu bewerten, wurden auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzepts und der geplanten Sortimente im Bereich der Einzelhandelsflächen mögliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Neuenburg am Rhein oder in anderen Gemeinden untersucht. Diese Untersuchung wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH, Köln, mit Stand vom Juli 2017 vorgenommen.



Lageplan Erdgeschoss . Projektentwicklung sSchlüsselstraße%Planung: Architekt Bauert, Müllheim. Stand November 2019



Ansicht Schlüsselstraße . Projektentwicklung sSchlüsselstraße%Planung: Architekt Bauert, Müllheim. Stand November 2019



Ansicht Metzgerstraße . Projektentwicklung sSchlüsselstraße%Planung: Architekt Bauert, Müllheim. Stand November 2019

Untersucht wurde eine Ladeneinheit als Bio-Supermarkt (ca. 700 m<sup>2</sup> VK), ein Fachgeschäft mit Sortimenten in den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport / Spielwaren (ca. 370 m<sup>2</sup> VK) und eine Weinhandlung oder Fachgeschäft mit Bekleidung / Schuhen (ca. 120 m<sup>2</sup> VK).

Insgesamt ergab sich aus der noch nicht festgelegten Belegung der Ladeneinheiten ein Prüfrahmen mit folgenden maximalen Verkaufsflächen (VK) je Hauptsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel mit max. 820 m<sup>2</sup> VK
- Bekleidung mit max. 490 m<sup>2</sup> VK
- Schuhe mit max. 490 m<sup>2</sup> VK
- Sport mit max. 370 m<sup>2</sup> VK
- Spielwaren mit max. 370 m<sup>2</sup> VK.

Untersucht wurde die Verträglichkeit des geplanten Projekts mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung wurden dabei neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Baden-Württemberg auch die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südlicher Oberrhein einbezogen.

#### Konzentrationsgebot

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandels-großprojekte) in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig (Plansatz 2.4.4.2). Die Stadt Neuenburg am Rhein ist als Unterebene ausgewiesen und kommt daher grundsätzlich als Standort für ein großflächiges Einzelhandelsprojekt in Betracht. Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

#### Beeinträchtungsverbot

Gemäß Beeinträchtungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Wesentliche Beeinträchtigungen liegen dann vor, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, so dass z.B. die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet wäre, durch Leerstände die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten wäre oder das Vorhaben weitere Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern würde. In vorliegendem Gutachten wird jedoch davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Neuenburg am Rhein sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Siehe hierzu Kapitel 6.3.3 der Auswirkungsanalyse.

#### Kongruenzgebot

Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Orts und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. (Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.4) Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßbetriebs aus Räumen generiert werden, die außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereiches - in diesem Fall außerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Neuenburg am Rhein - liegen.

In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung wird nachgewiesen, dass in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung das Kongruenzgebot nicht verletzt wird. Allerdings werden bei Ausschöpfung der unterstellten sorti-

mentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen bei den Sortimenten Schuhe, Sportartikel und Spielwaren mehr als 30 % des Umsatzes von außerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein generiert. Gemäß Gutachten wird dennoch davon ausgegangen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird, da durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen nicht negativ beeinträchtigt werden. Zur ausführlichen Begründung wird auf Kapitel 6.3.2 der Auswirkungsanalyse verwiesen.

#### Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Der Planstandort liegt innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns und innerhalb des durch den Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Das Integrationsgebot wird für den Planstandort in der Schlüsselstraße somit erfüllt.

## 2.7 Schallschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und der Gewerbelärm sowie Geräusche der Tiefgarage untersucht. Zu betrachten war dabei jeweils die Situation im Plangebiet und in der Nachbarschaft. Für Teilbereiche ohne wesentliche Änderung der Nutzung, wie z.B. der Bereich des Rathauses oder am Rathausplatz, sind keine relevanten Änderungen der Lärmsituation absehbar, sodass hierfür keine Modellberechnungen durchgeführt wurden.

#### Gewerbelärm, Tiefgarage

Im Plangebiet und in der Nachbarschaft werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Parkierungsverkehr der geplanten Tiefgarage ist mit der Nachbarschaft verträglich. Am geplanten Wohn- und Geschäftshaus in der Schlüsselstraße werden direkt über der Rampe die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten. Es wird empfohlen, direkt über der Rampe im 1. Obergeschoss keine Schlafräume anzuordnen. Da diese Störungen objektbezogen auftreten, werden diese nicht als Festsetzungen sondern lediglich als Hinweis aufgenommen. Erforderliche Maßnahmen müssen ggf. im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.

#### Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebiets werden entlang der Schlüsselstraße und in geringem Umfang an der Metzgerstraße die für urbane Gebiete (hilfsweise als Mischgebiete bewertet) empfohlenen Orientierungswerte überschritten. An der Südfassade der geplanten Bebauung an der Schlüsselstraße werden Beurteilungspegel von 72 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts erreicht.

Für die Verkehrslärmbelastung der Nachbarschaft wurden bestehende Lärmbelastungen durch die derzeitige Verkehrssituation (Analysefall) ermittelt. Der Prognose-Nullfall beschreibt die prognostizierte Situation ohne Realisierung der Planung, der Prognose-Planfall die Situation mit Realisierung.

Bei der Analyse der bestehenden Situation konnte festgestellt werden, dass mit Ausnahme eines Falls an allen weiteren geprüften Immissionsorten außerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bzw. für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Dies gilt sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum und für alle Stockwerke. An den Immissionsorten A bis E (Schlüsselstraße) werden ebenfalls über alle Stockwerke und während des gesam-

ten Beurteilungszeitraums die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. An Immissionsort B (Schlüsselstraße) werden im Analyse- und im Prognose-Nullfall in den unteren Geschossen bereits Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erreicht und auch überschritten. Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes etwa bei Pegeln von größer 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des Prognose-Null- und des Prognose-Planfalls lässt sich feststellen, dass sich die Beurteilungspegel besonders an den Immissionsorten entlang der Metzgerstraße (F, G) wahrnehmbar erhöhen. Gleiches gilt auch für den Immissionsort D an der Schlüsselstraße, hier ergeben sich höhere Beurteilungspegel von bis zu 2,0 dB(A) tags und nachts. An den Immissionsorten B und C entlang der Schlüsselstraße entstehen lediglich geringe Steigerungen der Beurteilungspegel von 0,1 bis 0,2 dB(A).

#### Fazit

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans sind die Änderungen der Verkehrslärmsituation durch eine Realisierung der Planungen zu ermitteln und zu bewerten. Neben der durch das Vorhaben zu erwartenden Zunahme des Verkehrslärms ist auch die absolute Höhe der zukünftigen Lärmbelastung an den schutzbedürftigen Bestandsgebäuden innerhalb und im Umfeld des Plangebiets bedeutsam. Grundsätzlich gilt, dass je höher die Vorbelastung und die Lärmzunahme sind, desto größer ist das Gewicht dieser Belange in der Abwägung.

Bei der für die Nachbarschaft ermittelten Lärmbelastung ist in Anlehnung an die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung demnach zu prüfen, ob sich die Beurteilungspegel durch die Planung wesentlich, d.h. um mindestens 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erhöhen. Darüber hinaus können Pegeländerungen zwar nicht wesentlich, aber bereits wahrnehmbar sein. Die Schwelle zur Wahrnehmbarkeit liegt bei ca. 1 dB(A). Darunter ist von keiner wahrnehmbaren Änderung der Lärmsituation auszugehen. Außerdem sind wesentliche Änderungen in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung dann gegeben, wenn Erhöhungen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms hervorgerufen werden und künftig Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Beurteilungspegel bereits in der Situation ohne Umsetzung der Planung, also im Prognose-Nullfall, Werte von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreichen.

In der Nachbarschaft sind an einzelnen Stockwerken von Gebäuden in der Schlüsselstraße nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentliche Erhöhungen zu erwarten. Die Erhöhungen betragen dort 0,1 bzw. 0,2 dB(A) und liegen damit deutlich unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Im übrigen Umfeld ergeben sich keine wesentlichen Erhöhungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung. Bei den Immissionsorten F und G (Metzgerstraße) wird zwar die Schwelle von 2,1 dB(A) überschritten, ab der eine Erhöhung wesentlich sein kann, diese Erhöhung ist nach Verkehrslärmschutzverordnung aber nur dann wesentlich, wenn gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Dies ist bei diesen Immissionsorten nicht der Fall.

Da für Teile des Plangebiets u.a. auch die Entwicklung bestehender und neuer Wohnbebauung berücksichtigt werden soll, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebiets dienende Verkehrswege als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden. Gerade an den südlichen Fassaden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der

Schlüsselstraße entstehen teilweise sehr hohe Lärmbelastungen. Dennoch soll an der geplanten Konzeption festgehalten werden.

Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich . und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar . in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen% (Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Wohngebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch auf Grenzen. So soll nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet von Neuenburg am Rhein ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade hier besteht jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auszuweisen oder bestehende Strukturen zu ergänzen, um u.a. den dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen. Zudem liegt ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, Wohnbebauung entlang künftiger ÖPNV-Achsen auszuweisen und in der Nähe wichtiger zentraler Einrichtungen (Rathaus, Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten) nicht nur Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, sondern im Sinne flächensparenden Bauens auch gewerbliche Nutzungen und Wohnungen. Im konkreten Fall soll darüber hinaus das Plangebiet auch im Sinne einer Blockrandbebauung bebaut werden, so dass die hinterliegenden Bereiche auf dem Flurstück sowie im Norden in der Metzgerstraße von den bestehenden Verkehrsimmissionen abgeschirmt werden und der bestehende Konflikt dort deutlich verringert werden kann. Durch die Schließung einer bestehenden Baulücke kann an repräsentativer Stelle attraktiver Wohnraum in zentraler Lage mit einer guten Versorgungssituation geschaffen werden.

Grundsätzlich sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Hierbei ist zu prüfen, welche Lärmschutzmaßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen.

Der auf das Plangebiet und die Nachbarschaft einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netz- und Erschließungsfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße kein Einfluss. Für die Hauptschallquelle Schlüsselstraße wurde bereits eine Geschwindigkeitsbeschränkung (Tempo 20 km/h) realisiert. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen, die sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebung zu einer Entlastung führen werden.

Größere Abstände sind in Bezug auf die äußeren Verkehrswege aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine ausreichend umsetzbaren Maßnahmen. Der Einhaltung größerer Abstände steht auch das Gebot zur flächensparenden Planung entgegen. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (innerstädtische Situation mit Randbebauung entlang der Straße, negativer Einfluss auf das Stadtbild, Trennwirkung, erforderliche Zufahrten usw.) nicht in Betracht gezogen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen im Gegensatz zum Gewerbelärm keine festen Richt- oder Grenzwerte, aus denen zwingende Vorgaben zu Art und Umfang des erforderlichen Lärmschutzes abzuleiten sind. Im schalltechnischen Gutachten werden daher Vorschläge aus Sicht des Schallschutzes zusammengestellt, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sinnvoll erscheinen. Es wird empfohlen, für Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) über Festsetzungen im Bebauungsplan Vorgaben zum passiven Lärmschutz zu definieren, auch wenn damit Teilbereiche mit leichten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht von den Vorgaben erfasst werden. Im Hinblick auf eine planerische Zurückhaltung bei eher moderaten Überschreitungen und den ohnehin bestehenden Anforderungen an Gebäude zur Energieeinsparung und den Schallschutz im Hochbau ist aus fachlicher Sicht in diesem Zwischenbereich von einer Zumutbarkeit der Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen. Zudem wird sich mittelfristig eine Entlastung des Plangebiets durch die Verkehrsberuhigung der Schlüsselstraße einstellen. Deshalb sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen bei künftig zurückgehenden Lärmbelastungen auch keine unverhältnismäßigen Anforderungen stellen.

## 2.8 Ver- und Entsorgung

### Ver- und Entsorgung

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

### Niederschlagswasser

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Schlüsselstraße sowie weiterer notwendiger Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich unabhängig von vorliegendem Bebauungsplan wurde die Auslastung der Kanalisation im Innenstadtbereich durch die Tiefbauabteilung der Stadt Neuenburg am Rhein in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Bölk und Gantner GmbH untersucht. Für die Mischwasser-Kanäle in der Schlüsselstraße und Müllheimer Straße wurde festgestellt, dass die Kanäle zwar nicht überlastet, aber deutlich ausgelastet sind. Im Bebauungsplan wird daher für neue Bebauungen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt, bei der Niederschlagswasser nur gedrosselt in den Mischwasser-Kanal eingeleitet werden darf. Dies kann beispielsweise über Zisternen erfolgen, aber auch über andere Maßnahmen zur Regenrückhaltung wie z.B. Gründächer etc.

### Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für das Plangebiet wurden Löschwassertests an bestehenden Hydranten in der Metzgerstraße, am Kreisverkehr Breisacher Straße/Schlüsselstraße und der Schlüsselstraße durchgeführt. Die geforderten Löschwassermengen konnten für die Unterflurhydranten am Kreisverkehr und der Schlüsselstraße nachgewiesen werden. Für den Unterflurhydranten an der Metzgerstraße konnte die geforderte Löschwassermenge nicht nachgewiesen werden. Hier muss Löschwasser aus der Breisacher Straße zugeführt werden. Nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, können für die Löschwasserermittlung sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt herangezogen werden.

## 2.9 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.

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungsstruktur werden die Baugebiete im Plangebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2017 wurde der Gebietstyp Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO neu eingeführt. Zielsetzung war vor allem, die Voraussetzungen für Wohnungsbau in den Städten zu stärken. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten soll damit vordringlich erleichtert werden. Mit dem Urbanen Gebiet soll die Innenentwicklung weiter vorangetrieben werden. Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Urbane Gebiete zeichnen sich insbesondere durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen, aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen aus. Parallel zur Einführung des Urbanen Gebiets wurde die TA Lärm geändert: In Nummer 6.1 der TA Lärm wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete auf 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt, was eine Erhöhung des Tags-Immissionsrichtwerts gegenüber z.B. von Mischgebieten von 3 dB(A) entspricht. Das Urbane Gebiet unterstützt die in Neuenburg am Rhein bestehende und auch beabsichtigte Gemengelage einer belebten Innenstadt mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgungsnutzungen.

Im Urbanen Gebiet werden Schank- und Speisewirtschaften in denen Spielgeräte betrieben werden ausgeschlossen, ebenso die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe mit jeglichem Verkauf von Tabakwaren (sowohl als Haupt- als auch als Randsortiment) werden ebenfalls ausgeschlossen. Grundsätzlich soll damit dem Konzept Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße (siehe Kapitel 1.3) entsprochen werden. Grundlegendes Ziel ist 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.

Der in Neuenburg am Rhein immer wiederkehrende Streit um die Bereitstellung von Spielgeräten in Schank- und Speisewirtschaften hat dazu geführt, dass in aktuellen Bebauungsplänen auch im Innenstadtbereich Schank- und Speisewirtschaften in denen Spielgeräte betrieben werden ausgeschlossen werden sollen. Nach der letzten Änderung der Spielverordnung (SpielVO) können in Gaststätten in der Regel bis zu zwei Geldspielgeräte aufgestellt werden, bei der die Gaststätte als Schank- und Speisewirtschaft dennoch als eine gem. BauNVO zulässige Nutzung im Urbanen Gebiet zählt. Diese Regelung wurde in Neuenburg am Rhein in den letzten Jahren jedoch dahingehend ausgenutzt, dass Gaststätten in mehrere kleinere Gaststätten aufgeteilt wurden, die mit (bisher noch möglichen) jeweils drei Spielgeräten ausgestattet wurden. Durch die enge räumliche Nähe der kleinen Gaststätten kann es sich daher im Einzelfall um eine Spielhalle handeln, wenn der Existenzzweck und die

Existenzgrundlage des Betriebes nicht mehr der Gaststättenbetrieb, sondern der Spielbetrieb ist. Die Summe dieser Ansiedlungen kann nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führen, bei dem negative Imageverhältnisse einer grundsätzlich positiven Innenstadtentwicklung entgegenstehen. Dies soll mit dem generellen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften bei denen Spielgeräte betrieben werden, vermieden werden. Genehmigte bestehende Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet haben Bestandsschutz.

Die Ergänzung, dass Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Tabakwaren nicht zulässig sind, erfolgt aus einem der in Kapitel 2.5 erläuterten „Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein“. Gemäß der hierin vorgestellten Sortimentsliste stellt das Sortiment Tabakwaren ein eigenständiges Sortiment dar, das jedoch unter der Bezeichnung „Genussmittel / Tabakwaren“ zusammengefasst wird. Der in den letzten Jahren deutlich spürbare Anstieg des Verkaufs von Tabakwaren bzw. die Ansiedlung von Tabakläden führt nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein bereits zu deutlichen gestalterischen Defiziten, die insgesamt gesehen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ auslösen können. Aus städtebaulichen Gründen soll das Sortiment Tabakwaren im Plangebiet daher ausgeschlossen werden.

Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des großen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots (Trading-Down-Effekt) zu verhindern, um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu verhindern.

Zur Stärkung des Innenstadtbereichs und zur Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktion wird eine vertikale Nutzungsgliederung vorgenommen, die Wohnungen im Erdgeschoss ausschließt und Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässt. Dadurch soll der genannte Bereich in seiner Funktion als Haupteinkaufs- und Geschäftsstraße gefördert und stadtkerntypische Nutzungen in den Erdgeschossen gewährleistet werden.

Für den Bereich des Plangebiets, der an der Dekan-Martin-Straße liegt wurde eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Hier sollen prinzipiell Erweiterungsmöglichkeiten für die Stadtverwaltung bzw. städtische Einrichtungen gesichert werden. So ist beispielsweise im Gebäude Dekan-Martin-Straße 10 inzwischen das Altenwerk der Stadt Neuenburg am Rhein eingezogen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl, die minimale bzw. maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Traufhöhe der Gebäude definiert. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktion. Durch den innerstädtischen Bereich kann generell von einer höheren Dichte bzw. Ausnutzung der Grundstücke ausgegangen werden. Insbesondere im Bereich zwischen Schlüssel- und Metzgerstraße sollen die Gebäude direkt angrenzend zur Schlüsselstraße (Traufhöhe max. 12 m) und zum Rathausplatz (Traufhöhe max. 10 m) das Quartier durch höhere Gebäude einrahmen bzw. durch die Gebäudehöhe und städtebauliche

Struktur Raumkanten betonen und somit insgesamt die städtebauliche Konzeption des Innenstadtbereichs verdeutlichen. Zur Metzgerstraße hin soll die Gebäudehöhe niedriger ausfallen, um einen Übergang zu der kleinteiligeren Bebauung auf der Nordseite der Metzgerstraße herzustellen. Hier soll daher nur eine Traufhöhe von 9,0 m zugelassen werden. Für das bestehende Rathausgebäude im urbanen Gebiet MU 3 und für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine maximale Traufhöhe von 11,50 m festgesetzt. Die getroffene Festsetzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Obergrenze der BauNVO und damit den Zielen des Flächensparens und der Innenentwicklung. Um die relativ große Kubatur des Gebäudes an das bestehende Stadtbild anzupassen und daher kleinteiliger erscheinen zu lassen, soll das Gebäude an der Schlüsselstraße mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert werden. Um im Bereich der Rücksprünge die dadurch leicht höheren Traufhöhen zu ermöglichen, wurde geregelt, dass bei Dachrücksprüngen die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe um max. 30 cm überschritten werden darf.

Die jeweils festgesetzten Geschossflächenzahlen in Verbindung mit den beabsichtigten Mindest- und Maximalwerten zulässiger Vollgeschosse entsprechen einer für Neuenburg am Rhein angemessenen Höhenentwicklung in zentraler Innenstadtlage. Grundsätzlich soll das bereits in Kapitel 2.1 dargestellte städtebauliche Konzept der Betonung der Schlüsselstraße bzw. der östlich und westlich angrenzenden Hauptverkehrswege verdeutlicht werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in den Urbanen Gebieten MU1 und MU 3 und in der Gemeinbedarfsfläche bis zu 100 % der Grundstücksfläche ist teilweise den bereits bestehenden Versiegelungen geschuldet, darüber hinaus sollen notwendige Erschließungsflächen sowie die Anlage unterirdischer Parkieranlagen für private Stellplätze grundsätzlich gefördert werden, so dass öffentliche Stellplätze im Verkehrsraum der Schlüsselstraße für den Einzelhandel bzw. die bestehenden und geplanten Geschäftsbereiche der Innenstadt genutzt werden können.

Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit macht diese Ausnutzung notwendig und dies 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 flächensparende und kompakte Bauweise wird die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv genutzt. 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 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

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

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist insgesamt eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Möglich sind hier die offene Bauweise mit Gebäuden bis zu einer Länge von 75 m und die einseitige Grenzbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Durch eine Baulinie entlang der Schlüsselstraße und dem

Rathausplatz soll der Straßenraum stärker betont und die öffentlichen Räume klar definiert werden. Durch die festgesetzte Baulinie soll generell die Straßenrandbebauung der Zähringerstadt mit entsprechender Raumbildung und Raumwirkung gesichert werden, was bereits ein Ziel des Bebauungsplans darstellte.

Die Baulinie an der Schlüsselstraße wurde entsprechend dem konkreten Vorhaben mit kleineren Rücksprünge festgesetzt, so dass ein abwechslungsreiches und angemessenes Fassadenbild zur Bereicherung der bestehenden kleinteiligen Fassadenstruktur in Neuenburg am Rhein entstehen kann und das lebendige Ortsbild entsprechend erhalten bleibt.

Dachvorsprünge können die Baugrenzen und Baulinien auf der gesamten Länge um bis zu 0,75 m überschreiten, da diese das beabsichtigte städtebauliche Bild nicht beeinträchtigen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Kellergeschosse oder Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücken zulässig, da diese die beabsichtigte oberirdische städtebauliche Struktur nicht beeinflussen.

### 3.4 Garagen, Carports, Stellplätze

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit sGA/St% gekennzeichneten Flächen zulässig, um die beabsichtigte hochbauliche Struktur nicht zu sehr zu beeinträchtigen und die Vorräume der geplanten Einzelhandels- bzw. gewerblich genutzten Erdgeschossflächen als Zugänge für die geplanten gewerblichen Nutzungen freizuhalten.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind in den Urbanen Gebieten und der Gemeinbedarfsfläche innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit sGA/St% und sSt% gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 4300 bis 4302 nördlich der Metzgerstraße sollen die Stellplätze der geplanten Einzelhandelnutzungen entstehen, daher werden auf dieser Fläche keine überbaubaren Grundstücksflächen sondern ausschließlich Flächen für oberirdische Kfz-Stellplätze festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet MU1 sind die gem. Landesbauordnung Baden-Württemberg für Wohnungen nachzuweisenden privaten Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Geschossen wie z.B. in einer Tiefgarage unterzubringen. Private Kfz-Stellplätze sind daher nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Dies geschieht, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht zu beeinträchtigen und um die Vorräume der Gebäude für die geplanten gewerblichen Nutzungen freizuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen mit sGA/St% und sSt% gekennzeichneten Flächen zulässig, um die Aufstellung von Fahrradständern zu fördern, so dass im Innenstadtbereich eine weitere Verkehrsberuhigung erzielt werden kann. Überdachte Stellplätze für Fahrräder müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 3 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen.

### 3.5 Nebenanlagen

Um die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht zu beeinträchtigen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen nur

innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um im Parkplatzbereich auf der Nordseite der Metzgerstraße eine Fläche für Einkaufswagen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass hier eine Einkaufswagenbox in einer Größe von max. 12,5 m<sup>2</sup> zulässig ist, wenn sie zur Metzgerstraße einen Abstand von mindestens 5 m einhält. Aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen, soll diese Box nicht direkt an die öffentliche Straße gebaut werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung im gesamten Plangebiet zulässig.

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

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.

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen 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 Bleiionen 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.

Die Begrünung der oberirdischen Parkplatzfläche des geplanten Wohn- und Geschäftshauses durch Baumpflanzungen erfolgt aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen, zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zur Gliederung und Begrünung des Parkplatzes sowie der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

### **3.7 Verkehrsflächen/Gehweg**

Verkehrsflächen werden in dem Umfang in die Abgrenzung des Plangebiets einbezogen, wie es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint. Die Stadt Neuenburg am Rhein plant derzeit die Neugestaltung des Straßenraums in der Schlüsselstraße. Um die Zentrumsfunktion bzw. den innerstädtischen Bereich zu betonen sollen die Verkehrsflächen bis zu bestehenden und geplanten Gebäudekanten einheitlich gestaltet werden, was die Zugänglichkeit verbessern, die Aufenthaltsqualität sowie grundsätzlich das positive Erscheinungsbild der Innenstadt weiter stärken soll.

### **3.8 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 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufge-

nommen. Zur Begründung wird auf Kapitel 2.7 dieser Begründung und auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

#### 4 ERLASS ÖRTLICHER 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 Dächer

Wie bereits im bestehenden Bebauungsplan „Ortsmitte II“ an dieser Stelle sollen in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° entstehen, was den ortstypischen Dachformen der Innenstadt von Neuenburg am Rhein entspricht und der historischen Entwicklung der Zähringerstadt angemessen erscheint. Im Urbanen Gebiet MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche sind ebenfalls nur Sattel- oder Walmdächer zulässig, aufgrund des Gebäudebestandes des Rathauses bis zu einer Dachneigung von 60°.

Untergeordnete Gebäudeteile können in allen Plangebieten auch mit Flachdächern abgeschlossen werden, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen. Hiermit sollen kleinere Verbindungsbauten oder bebaute Zwischenbereiche zwischen Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Flachdächer sind auch für Garagen und Carports möglich, jedoch nur, wenn diese dann auch begrünt werden. 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. Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn die Dächer begrünt werden. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern 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 Werbeanlagen

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken, insbesondere im sensiblen Innenstadtbereich. Um zu große und dominante Werbeanlagen an den Gebäudefassaden zu verhindern, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen am Gebäude anzubringen sind, und Werbeanlagen die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind die Oberkante des Erdgeschosses nicht überragen dürfen. Die einzelne Großflächenwerbung darf eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gleichzeitig darf die Fläche der am Gebäude angebrachten Werbeanlagen in der Summe 10 % der dem jeweiligen Betrieb zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Damit soll gewährleistet werden, dass die Werbung nur einen geringen und im Verhältnis stehenden Teil der Fassade einnimmt.

Aus städtebaulichen Gründen, zur Gestaltung des Ortsbildes und um die Gestaltung der Grundstücke gerade entlang der öffentlichen Straßen nicht zu beeinträchtigen, werden freistehende Werbeanlagen wie z.B. Werbeschilder, Fahnen und Pylone

und auch Werbeanlagen in Form von auf Fenstern aufgeklebten Folien nicht zugelassen.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden sowie die umliegenden Wohnnutzungen zu schützen, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit schrillen und kurzzeitig wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung und sog. Booster nicht zugelassen.

#### 4.3 Einfriedungen, Abfallbehälter

Zur Verdeutlichung der Bedeutung als wertvolle innerstädtische gemischte Nutzungen mit zentraler Bedeutung für die Innenstadtkonzeption sollen Einfriedungen im Bereich des Urbanen Gebiets MU1 nicht zugelassen werden.

Für die übrigen Gebiete gelten die für Neuenburg am Rhein üblichen Standards, wonach Einfriedungen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung dienen sollen. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedungen wurden getroffen, um ein möglichst aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

Auf den Baugrundstücken sind Standorte für Abfallbehälter vom Straßenraum abgewandt anzulegen oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

#### 4.4 Antennen

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

#### 4.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Darüber hinaus ist die Kanalisation in diesem Bereich stark ausgelastet. Wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden soll, dann ist der Abfluss in die Kanalisation auf maximal 1,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche zu begrenzen.

Ist diese Begrenzung nur mit Hilfe eines Rückhaltevolumens (z.B. einer Zisterne) zu erreichen, so ist zu gewährleisten, dass dieses Rückhaltevolumen im langjährigen Mittel nicht häufiger als 1 mal in 5 Jahren überläuft bzw. entlastet.

### 5 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.5), 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 Wir-

## BEGRÜNDUNG

Seite 27 von 27

kungsgefüge 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. Diese wird als Bestandteil des Bebauungsplans beigefügt. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen.

### 6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

### 7 KOSTEN DER PLANUNG

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

### 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans ca. 0,88 ha

davon:

Urbanes Gebiet (MU)	ca.	0,64 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,15 ha
Verkehrsberuhigter Bereich	ca.	0,04 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,05 ha

Neuenburg am Rhein, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Joachim Schuster,  
Bürgermeister

Planverfasser