

# 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "nördlicher Tramweg" in Neuried-Ichenheim (Deckblatt)

## Begründung

Stand: 10.11.2017



**RS** Ingenieure  
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkungen .....   | 3         |
| 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....                         | 3         |
| 1.2 Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung.....     | 3         |
| 1.3 Verfahren.....  | 3         |
| 2. Landschaft und Siedlung.....                                       | 3         |
| 2.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.....                  | 3         |
| 2.2 Umweltauswirkungen .....  | 4         |
| 3. Städtebauliche Konzeption.....                                     | 4         |
| 3.1 Zielsetzung .....   | 4         |
| 3.2 Bauliche Nutzungen .....  | 5         |
| 3.3 Verkehrliche Erschließung .....                                   | 5         |
| 3.4 Ver- und Entsorgung .....   | 5         |
| 3.5 Lärm .....  | 6         |
| 3.6 Archäologische Denkmalpflege.....                                 | 6         |
| 3.7 Städtebauliche Kennwerte (Gesamtgebiet "nördlicher Tramweg")..... | 7         |
| 4. Rechtscharakter.....   | <u>88</u> |
| 5. Anlagen .....  | 8         |

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Es ist das Ziel dieses Bebauungsplanes, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohngebietsflä-  
chen und urbanen Gebieten~~-und flächen~~ zu schaffen.

### 1.2 Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Neurieder Ortsteiles Ichenheim. Nach Süden angrenzend befindet sich Wohnbebauung, im Westen und Norden angrenzend befinden sich Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "nördlicher Tramweg".

Alle Grundstücke im Geltungsbereich ders Bebauungsplanänderung und -ergänzungen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 7010, 7011

Teilweise: 5572, 1384/30 ("Seelengassenfeld")

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde Neuried.

### 1.3 Verfahren

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt.

Die festgesetzte Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb der gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Fläche von 20.000 qm. Unter Berücksichtigung des auf Grund des, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang stehenden Bebauungsplanes "nördlicher Tramweg" beträgt die Gesamt-Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO ca. 15.800 m<sup>2</sup> [WA 0,88ha x GRZ 0,4/0,6 = 0,53ha, MU/GEe/Ge 1,31ha x GRZ 0,6/0,8 = 1.05ha] Eine Umweltprüfung wurde im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengestellt. Das beschleunigte Verfahren wäre darüber hinaus ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall.

## 2. Landschaft und Siedlung

### 2.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist von Norden nach Süden ~~ein~~-Gewerbeflächengebiet, ~~ein~~-gemischte BauflächenMischgebiet\_und, im Anschluss an die Wohnbebauung ebenfalls ~~ein~~ Wohnbauflächengebiet aus. ~~Der Bebauungsplan entspricht dieser Abfolge.~~ Der Bebauungsplan entspricht somit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

# 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim Begründung

## 2.2 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen wurden im Zuge des Umweltberichtes geprüft. Dieser ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

## 3. Städtebauliche Konzeption

### 3.1 Zielsetzung

Die Gemeinde Neuried ist als Kleinzentrum mit Gewerbeschwerpunkt im Regionalplan ausgewiesen. Die Gemeinde erfreut sich zunehmender Beliebtheit auch im gewerblichen Sektor, das zeigen die Nachfragen kleiner und mittlerer Betriebe nach Gewerbeflächen. Meist handelt es sich um ortsansässige Betriebe, die am bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben oder auf Grund von Betriebserweiterungen die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nicht mehr erfüllen können. Um eine Abwanderung dieser Betriebe zu vermeiden, aber auch um neue Betriebe anzusiedeln, die sicherstellen sollen, dass auch zukünftig ein modernes Wohn- und Arbeitsumfeld gewährleistet werden kann, wurde am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Ichenheim, gem. den Vorgaben des Flächennutzungsplanes eine vorwiegend gewerblich geprägtes Baugebiet entwickelt.

Die im vorliegenden Deckblatt dargestellten Wohngebiete (WA) waren bereits Teil des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens. Seinerzeit wurde aber bereits festgestellt, dass es zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm erforderlich wäre (siehe hierzu auch Punkt 4.3 der schalltechnischen Untersuchungen) entlang der Zufahrtsrampe des angrenzenden Verbrauchermarktes eine Lärmschutzwand zu erstellen. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse des Marktgrundstückes war es damals jedoch nicht möglich diesbezüglich eine Einigung herzustellen, weshalb die betroffenen Bereiche vor der zweiten Offenlage und dem Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden. Zwischenzeitlich hat der Eigentümer gewechselt und die Vereinbarung über den Bau der Lärmschutzwand ist zwischenzeitlich getroffen worden, weshalb die Grundstücke jetzt wieder in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden können. Im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanbearbeitung wurde der Umweltbericht bereits auf das Gesamtgebiet abgestimmt und eine entsprechende Eingriffs- / Ausgleichbilanz erstellt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Gesamtfläche sind im bestehenden Bebauungsplan bereits enthalten. Die Erweiterungsfläche wird derzeit noch intensiv ackerbaulich genutzt, so dass auch davon ausgegangen werden kann, dass sich an der Einstufung des Geländes bezüglich der Nutzung durch besonders geschützte Arten nichts geändert haben dürfte.

Darüber hinaus gibt es einen Interessenten für die Grundstücke südlich der Planstraße A (Ost). Die Flächen liegen im bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet und wären auf Grund der geplanten Nutzung des Geländes als Wohnheim für körperlich und/oder geistig behinderte Menschen in Verbindung mit einer geplanten Erweiterung einer Werkstätte als Förder- und Betreuungsgruppe hier nicht zulässig. Deshalb soll dieser Bereich, ~~auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt~~ in ein urbanes Gebiet Mischgebiet umgewandelt werden. Die, im Zuge der letzten Änderung des Baugesetzbuches neu aufgenommene Art der baulichen Nutzung "urbanes Gebiet", ermöglicht eine gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet dichtere Bauweise die vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbe dient. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein. Die geplanten Nutzung ist somit im "urbanen Gebiet" zulässig.

Die städtebaulich wirksamen Festsetzungen (Dichte, Höhe der Gebäude, Dachformen etc.) des geplanten urbanen Gebietes Mischgebietes entsprechen, mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung, weitgehend den Festsetzungen des bisher dort vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), sodass bezüglich Gebietsentwässerung und Eingriffs-/Ausgleichbilanz hier kein Änderungsbedarf entsteht.

### 3.2 Bauliche Nutzungen

Das Gesamtgebiet "nördlicher Tramweg" schließt den nördlichen Ortsrand, der derzeit durch eine beidseitige Bebauung der Landesstraße mit größeren Einzelgebäuden (Verbrauchermarkt, Polizei/Feuerwehr) aufgebrochen erscheint. Langfristig soll der Übergang zur bestehenden Bebauung an der Kreuzstraße ganz geschlossen werden. Hierfür wurde 2013 ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt. Entsprechend der Nachfrage wurde aber nur der östliche Teilbereich als Bebauungsplan aufgestellt, zumal sich die westlich gelegenen Grundstücke überwiegend noch im Privatbesitz befinden und landwirtschaftlich genutzt werden.

Im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der seinerzeit aus dem Bebauungsplan herausgenommene Teilbereich der Wohnbebauung im Osten sowie der Bereich des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Planstraße A (Ost). Dieser Bereich wird in ein urbanes Gebiet Mischgebiet gewandelt. ~~Die dauerhafte Durchmischung ist aber bereits im Vorfeld durch die geplante Nutzung des Gesamtgebiets als Wohnnutzung mit angeschlossener Werkstatt für behinderte Menschen gesichert.~~

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist bereits über den ausgebauten Tramweg und die Nordtangente an die Landesstraße angeschlossen.

Die Planstraße B wird zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke in einer Breite von 5,50 m hergestellt zuzüglich eines einseitigen Gehweges von 1,50 m Breite sowie eines Schrammbordes von 0,50m Breite. Hier ist ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw möglich.

Unter Berücksichtigung des, in der Regel wesentlich über dem gesetzlich geforderten Mindestmaß an Stellplatzflächen liegenden Bedarfs wird die Stellplatzforderung im Zuge der örtlichen Bauvorschriften erhöht.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

#### Allgemein (WA, MU)

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen sichergestellt. Im zwischenzeitlich bereits als Baustraße hergestellten verlängerten Tramweg sind bereits alle erforderlichen Anschlussleitungen vorhanden.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung wird die Ausführung von privaten und öffentlichen Stellplätzen im WA und MU mit wasserdurchlässigen Belägen vorgeschrieben.

Flächen zur zentralen Versickerung der Regenwässer wurden am westlichen Rand des Plangebietes angeordnet. Anschlussmöglichkeiten an bestehende Abwasseranlagen gibt es im Süden (Tramweg) und im Nordwesten (Kreuzstraße). Darüber hinaus läuft entlang des Tramwegs ein Regenwassersammler DN 900.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die anfallenden Niederschlagswässer der Wohnbebauung werden vollständig versickert. Auf den jeweiligen Grundstücken werden die anfallenden Niederschläge der Dachflächen versickert. Die Niederschlagsabflüsse aus den übrigen befestigten Flächen, wie Hof-, Park- und Straßenflächen werden über straßenbegleitende Entwässerungsrinnen der zentralen Versickerungsmulde im Westen zugeleitet.

Beispiele zur Anordnung, Bemessung und Gestaltung der privaten Versickerungsmulden sind der Begründung als Anlage beigefügt.

### Urbanes Gebiet (MU) Mischgebiet (MI)

Die anfallenden Niederschlagswässer der FMischgebietsflächen werden teilweise versickert und teilweise über den vorhandenen Regenwasserkanal entwässert.

Auf den jeweiligen Grundstücken werden die anfallenden Niederschläge der Dachflächen versickert. Die Niederschlagsabflüsse aus den übrigen befestigten Flächen, wie Hof-, Park- und Straßenflächen werden an den öffentlichen Regenwasserkanal im Tramweg angeschlossen. Verunreinigte Abflüsse aus Hofflächen sind vor der Einleitung in den Regenwasserkanal zu reinigen.

Die zusätzlich an den Regenwasserkanal angeschlossenen Flächen werden im Generalentwässerungsplan entsprechend berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen sichergestellt. Im südlich anschließenden Tramweg sind bereits alle erforderlichen Anschlussleitungen vorhanden.

### 3.5 Lärm

Für den ursprünglichen Geltungsbereich des geplanten Baugebietes "Nördlicher Tramweg" der Gemeinde Neuried wurde die Einwirkung von Straßenlärm und Gewerbelärm berechnet. Die Berechnungen wurden für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nun vollständig überarbeitet und an die aktuelle Situation und Rechtslage angepasst.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkung wurde das Prognosejahr 2037~~0~~ mit den entsprechenden prognostizierten Verkehrswerten gewählt und für ausgewählte Punkte aus dem Gebiet wurden die Beurteilungspegel für Tag und Nacht ermittelt. Die Lärmbelastung auf der Landesstraße 75 (früher Bundesstraße 36) ist durch die Abstufung und die damit verbundene Beschränkung der Durchfahrt für LWK sowie die Begrenzung auf eine Geschwindigkeit von 30km/h innerorts deutlich gesunken. Dennoch ergab die Berechnung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an an einem Gebäude geringfügig überschritten werden. etlichen Punkten des geplanten Wohngebietes überschritten sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Landes~~Bundes~~straße sind nicht möglich. Deshalb werden hier passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Durch den bestehenden Verbrauchermarkt werden die Richtwerte der TA Lärm an einigen Wohngebäuden überschritten. Um die Richtwerte einzuhalten, wird eine neue Lärmschutzwand an der Verladerampe des Marktes vorgeschlagen. Eine Vereinbarung über den Bau der Lärmschutzwand auf dem Grundstück des angrenzenden Verbrauchermarktes wurde zwischen der Gemeinde Neuried und dem Grundstückseigentümer bereits getroffen. Die Lärmschutzwand wird parallel mit der Herstellung der Erschließungsstraße erstellt.

~~Die damaligen schalltechnischen Untersuchungen haben den Bereich des geplanten Mischgebietes noch als eingeschränktes Gewerbegebiet bewertet. Die Ergebnistabellen (Tabelle 3 – Haus 15) zeigen aber, dass selbst bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet die Grenzwerte eingehalten wären. Erneute Untersuchungen sind somit nicht erforderlich. Die aktuellen schalltechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass die Richtwerte der TA Lärm nach Herstellung der Lärmschutzwand an allen Wohngebäuden eingehalten werden.~~

### 3.6 Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 26 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen wurde auf ein archäologisches Kulturdenkmal, eine spätbronzezeitliche Siedlung, hingewiesen. Im Bereich dieser Fläche wurden im Sommer 2013 erste Voruntersuchungen durchgeführt, um die archäologische Befundsituation, die Ausdehnung und den Zerstörungsgrad der Funde aufzunehmen. Es

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „nördlicher Tramweg“ in Neuried-Ichenheim  
Begründung

konnten keine Hinweise auf ein Kulturdenkmal gefunden werden. Die Festsetzung des Kulturdenkmals im Lageplan ist nicht notwendig.

3.7 Städtebauliche Kennwerte (Gesamtgebiet "nördlicher Tramweg")

Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

| Nr.        | Wohnform                              | Vollgeschosse (VG) | Bauplätze  | Wohneinheiten (WE) | Belegungs-ziffer (P/WE) | Personen (P) |
|------------|---------------------------------------|--------------------|------------|--------------------|-------------------------|--------------|
| <b>1.0</b> | <b>WA-Gebiet</b>                      |                    |            |                    |                         |              |
| 1.1        | freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus | 1 - 2              | 183        | 183+96             | 2,3                     | 6244         |
| 1.2        | Doppelhaus                            | 2                  | -6         | 6+3                | 2,3                     | 24           |
| <b>1.0</b> | <b>WA-Gebiet</b>                      | ---                | <b>189</b> | <b>278</b>         | <b>2,3</b>              | <b>625</b>   |

Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowohnungsdichte: ca. 2832 WE / ha  
Nettowohndichte: ca. 73,94,7 P / ha

Flächennutzung (Gesamtgebiet "nördlicher Tramweg")

| Nr.        | Flächenbezeichnung                  | Fläche      |              |             |              |
|------------|-------------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|            |                                     | [ha]        | [%]          | Summe [ha]  | Summe [%]    |
| <b>1.0</b> |                                     |             |              |             |              |
| 1.1        | <b>Nettobauland</b>                 |             |              |             |              |
|            | Allgem. Wohngebiet [WA]             | 0,838       | 279          | 2,19        | 72           |
|            | Mischgebiet urbanes Gebiet [MU]     | 0,364       | 120          |             |              |
|            | eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe] | 0,20        | 7            |             |              |
|            | Gewerbegebiet [GE]                  | 0,80        | 26           |             |              |
| 1.2        | <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>   | 0,47        | 16           | 0,47        | 16           |
| 1.3        | <b>Öffentliche Grünflächen</b>      | 0,37        | 12           | 0,37        | 12           |
| <b>1.3</b> | <b>Bruttobauland</b>                | <b>3,03</b> | <b>100,0</b> | <b>3,03</b> | <b>100,0</b> |
| <b>1.4</b> | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>   | ---         | ---          | <b>3,03</b> | ---          |

#### 4. Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Neuried, den

Achern, den

Fischer  
Bürgermeister



Planaufsteller

#### 5. Anlagen

Nr. 1 Umweltbericht , Dipl. – Ing. H. Dietrich, Freiburg

Stand: 30.01.2015

Nr. 2 Schalltechnische Untersuchung, RS Ingenieure

Stand: 07.11.2017