

16.11.1992

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

**1. Lage des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet liegt im Tiefgestade des Kernortes Neuenburg am Rhein (Gewann Äußeres Wolfsgrün) und erweitert das bestehende Baugebiet Rohrkopf nach Norden.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Planzeichnung.

**2. Anlaß und Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I" dient zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Stadt Neuenburg.

Im Kernort der Stadt Neuenburg gibt es neben Baulücken, deren Auffüllung weiter betrieben wird, keine zusammenhängenden Reserven mehr an überplanten und erschlossenen Flächen für den Wohnungsbau.

Die Bedarfsrechnung für das laufende Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg ergab einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 9,5 ha bis zum Jahre 2.000, wovon in der laufenden Änderung nur 3,5 ha nachgewiesen werden konnten, sodaß eine Fläche von ca 6,0 ha fehlt.

Im Süden und Südwesten der Stadt steht einer Ausweitung von Wohngebieten die dort konzentrierte Industrie entgegen; im Osten bilden die Gemarkungsgrenze und im Westen die Autobahn Hindernisse für eine Erweiterung, sodaß nur im Norden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden können.

In den vergangenen 30 Jahren hat die Stadt einen großen Teil des Wohnungsneubaus im Tiefgestade abgewickelt. Ausgehend von der Colmarer Straße im Süden wurde ein zusammenhängendes Wohngebiet über das Mühlenköpfe bis zum Rohrkopf entwickelt und in jüngster Zeit im Gewann Wolfsgrün nach Osten bis zur Riese erweitert. Bis auf geringe Ausnahmen sind die erschlossenen Fläche inzwischen bebaut.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird bisher auch so genutzt. Ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.02.1990 eingeleitet, wobei davon ausgegangen wurde, daß der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.



**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

Nachdem am 01.06.1990 das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz bzw. WoBauErlG vom 17.05.1990) in Kraft getreten ist, soll das Verfahren auf der Grundlage des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes fortgeführt werden, um möglichst rasch den dringenden Wohnbedarf in der Stadt Neuenburg decken zu können. Dies ist nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz zulässig, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Das Regierungspräsidium hat am 19.07.1991 dem Bebauungsplan und der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung aus der Sicht der Raumordnung unter der Voraussetzung zugestimmt, daß landschaftsplanerische Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Das Landratsamt hat am 06.08.1991 mitgeteilt, daß das Verfahren auf der neuen Grundlage weitergeführt und zum Abschluß gebracht werden kann, wenn die Bedenken und Anregungen des Landratsamts und insbesondere die Empfehlungen des Landschaftsplaners berücksichtigt werden.

Im Oktober 1991 wurde die Bürogemeinschaft Landschaftsökologie + Planung Bruns - Drescher - Maass beauftragt, für die Stadt Neuenburg einen Landschaftsplan und vorweg für das Planungsgebiet einen Grünordnungsplan aufzustellen. Der Entwurf des Grünordnungsplanes liegt inzwischen vor; die wesentlichen Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 26.03.1990 beschlossen. Am 06.08. 1990 hat der Gemeinderat dem Planentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchzuführen. Diese Auslegung erfolgte vom 05.09.bis 08.10.1990. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.1991 gehört. Am 02.12.91 hat der Gemeinderat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange entschieden. Am 20.01.92 wurde eine erneute Offenlage beschlossen, die vom 10.02. bis 10.03.92 stattgefunden hat. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.02.92 benachrichtigt.

Von privater Seite sind während der Planauslegungen keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.1992 entschieden und anschließend den Satzungsbeschluß gefaßt.



**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

Nach Auffassung des Landratsamtes war die Aufnahme von Lärmschutzfestsetzungen nach der Offenlage eine wesentliche Änderung der Planung, zudem seien diese Festsetzungen zu unbestimmt gewesen.

Nach einem differenzierteren Lärmgutachten vom September 92 wurden die entsprechenden Festsetzungen präzisiert und vom 30.09. bis 25.10.1992 eine erneute Auslegung nach § 3 (3) BauGB durchgeführt.

Die Bedenken und Anregungen aus dieser Auslegung wurden vom Gemeinderat am 26.10.1992 behandelt und der geänderte Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

**5. Bebauung**

Das Planungsgebiet wird entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht weitgehend der bestehenden Bebauung im Tiefgestade. Mit Rücksicht auf die Entfernung zum Ortskern ist es angebracht, neben Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben zur Nahversorgung des Wohngebiets auch Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zuzulassen, um auch diesen Bedarf innerhalb des Wohngebietes decken zu können.

Die Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,50 m entsprechen in ihrer äußeren Erscheinung einer eingeschossigen Bebauung. Die "Zweigeschossigkeit" ergibt sich aus der Definition für ein Vollgeschoß in § 2 (5) der Landesbauordnung (LBO). Hiernach gelten oberste Geschosse (Dachgeschosse) als Vollgeschosse, wenn die vorgeschriebene Höhe (2,30 m) auf mindestens 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erreicht wird.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 ermöglicht eine angemessene Verdichtung und trägt der Forderung in § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung, mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im gesamten Planungsgebiet gilt eine offene Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten und einem Grünstreifen als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzung wird eine gute Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

Die offene Bauweise und die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden im Anklang an bestehende Bauformen in der Stadt Neuenburg und ihrer ländlich geprägten Umgebung gewählt. Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird verzichtet, da eine besondere Vielfalt von Firstrichtungen gewünscht ist.



**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

**6. Außenanlagen, Freiflächen, Schutzbereiche, Pflanzgebote**

Gestaltungsvorschriften für Einfriedigungen, die Einschränkung von Antennen und der Ausschluß von Niederspannungsfreileitungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes. Mit der Beschränkung der Gestaltungsvorschriften auf wenige und maßvolle Festsetzungen bleibt die Gestaltungsfreiheit des bauplanenden Architekten gewährleistet.

Die Vorschriften für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen dienen nicht nur der Gestaltung, sondern beinhalten in erster Linie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich absehbarer Beeinträchtigungen der Umwelt und ergeben sich aus dem Grünordnungsplan, der gleichzeitig für das Baugebiet erstellt wurde.

**7. Verkehr**

Das neue Wohngebiet ist über die Berner Straße an die Westtangente angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Fortsetzung der Berner Straße nach Norden sowie über eine Ergänzung des Straßenrings Rheinfeldener Straße. Von diesen Haupterschließungsstraßen zweigen Stichstraßen mit Wohnstraßencharakter in die inneren Bereiche des Wohngebiets ab.

Garagen sind innerhalb der Baufenster (auch als Grenzgaragen) zulässig. Mit der Beschränkung auf die überbaubaren Flächen sollen zwischen Bauflucht und Straße feste Bauten verhindert werden. Überdachungen für Stellplätze (Carports) sollen in diesem Bereich zulässig sein.

Um zusätzliche Erschließungswege und damit verbundene befestigte Flächen zu vermeiden, werden zwei im südlichen Teil des Plangebiets gelegene Grundstücke über einen vorhandenen Weg (Flst. Nr. 4506) erschlossen, der an die Rheinfelder Straße abzweigt. Dieser Weg ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Rohrkopf".

Ausreichende Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen gibt es entlang der Erschließungsstraßen.

**8. Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und in die sonstigen gemeindlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen einbezogen.



**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

---

Durch das Gebiet verläuft ein Abwassersammler, der den Ortsteil Zienken an die Kläranlage anbindet. Der Sammler soll so verlegt werden, daß er in der Haupterschließungsstraße gleichzeitig als Sammler für das Wohngebiet dienen kann. Soweit das nicht der Fall ist, wird der Sammler durch ein Leitungsrecht gesichert. Der Anschluß des Wohngebietes an die zentrale Kläranlage ist damit sichergestellt.

Die sonstigen Anlagen zur technischen Infrastruktur können durch Erweiterung des Versorgungsnetzes im angrenzenden Baugebiet Rohrkopf geschaffen werden.

**9. Lärmschutzmaßnahmen**

Ein Gutachter der Firma Beller Consult hat im September 1992 eine lärmtechnische Untersuchung für das Baugebiet Rohrkopf Nord I vorgenommen.

Ergebnis dieses Gutachtens ist, daß die durch die L 134 verursachten Immissionspegel unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Lärm durch BAB) liegt der Tag-Wert bei 55 dB(A) und entspricht damit dem oberen Orientierungswert. Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird dagegen bis zu 5,8 dB(A) überschritten. Deshalb werden die entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz in den Textteil der Vorschriften aufgenommen.

Mittelfristig sind darüber hinaus aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahntrasse geplant.

In den anderen Bereichen des Baugebiets genügen die normalen Fenster, um die Innenraumpegel nach VDI 2719 zu erreichen.

**10. Folgeeinrichtungen**

Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen für das neue Wohngebiet sind vorhanden (Schule im Ortskern, Kindergarten in der Elsässer Straße). Eine kleine öffentliche Parkanlage mit Spielmöglichkeiten ist innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen. Im angrenzenden Baugebiet "Rohrkopf" besteht ein größerer Kinderspielplatz.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird untersucht, inwieweit im Stadtgebiet zusätzliche Wohnfolgeeinrichtungen notwendig werden, die auch dem neuen Wohngebiet zugute kommen können. Im Umfeld des Gebiets sollen Flächen für Spiel und Erholung geschaffen werden.

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Rohrkopf-Nord I"  
der Stadt 7844 Neuenburg am Rhein im Gewann "Äußeres Wolfsgrün"**

**11. Flächendaten**

Gesamtfläche (Bruttobaufläche):	72.200 qm
- Nettobaufläche	60.170 qm
davon Schutzstreifen als Siedlungszäsur:	3.850 qm
Grünflächen	730 qm
Verkehrsflächen	11.300 qm.

**12. Erschließungskosten**

12.1 Straße	DM 964.000,00
12.2 Kanalisation	DM 1.620.000,00
12.3 Frischwasser	DM 448.000,00

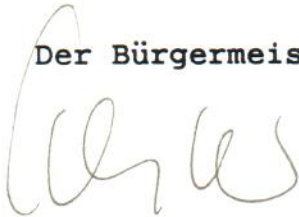
**13. Bodenordnung**

Die Verwirklichung der Bebauung erfordert bodenordnende Maßnahmen.

Neuenburg, den 16.11.1992

Freiburg, den 16.11.1992

Der Bürgermeister




Der Planverfasser

BORO FOR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU  
KÜRBER · BARTON · PARTNER  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN  
7800 FREIBURG SCHWABENTORRING 12  
TELEFON 0761/36875-0  
TELEFAX 0761/36875-17

**GENEHMIGT**

am: 20. JAN. 1993

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



  
gez. Ronai  
begl. Brenneisen