

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NEUENBURG AM RHEIN FÜR DAS BAUGEBIET "ROHRKOPF-OST"

Begründung:

I. Allgemeines

Am 8.9.1966 beschloß der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gewann "Rohrkopf".

Die Gesamtkonzeption des hierauf aufgestellten Entwurfs eines Bebauungsplanes wurde am 21.10.1966 im Rahmen einer Behördenbesprechung von den teilnehmenden Trägern öffentlicher Belange gutgeheißen. Der Vertreter des Regierungspräsidiums Freiburg, Herr Reg. Bauoberinspektor Bender, empfahl im Hinblick auf die Größe des ausgewiesenen Baugebietes (ca. 12 ha) und mit Rücksicht auf die gesammelten Erfahrungen, das Planungsgebiet nur in Teilabschnitten festzustellen.

Nach den rechtskräftig festgestellten Teilbebauungsplänen "Rohrkopf", "Rohrkopf-West" und "Rohrkopf-Nord-West" steht nun als nächster Teilabschnitt das Gebiet "Rohrkopf-Ost" zur Erschließung an. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 3.72 ha. Es liegt im Tiefgestade nördlich der neugebauten Westtangente (in der beiliegenden Ablichung des Flächennutzungsplan-Entwurfes haben wir das Baugebiet rot umrandet dargestellt) und grenzt im Westen an die bestehenden Baugebiete "Rohrkopf-West" und "Rohrkopf-Nord-West" an. Es umfaßt Teile der Gewanne "Rohrkopf" und "Außeres Wolfsgrün". Das neue Baugebiet stellt eine systematische Erweiterung der bestehenden Baugebiete im Süden und Westen dar.

Die Erschließung eines weiteren Wohngebietes ist erforderlich; sie entspricht auch den Zielsetzungen des im Entwurf vorliegenden Regionalplanes, in dem Neuenburg als "Bereich verstärkter Siedlungsentwicklung" ausgewiesen ist.

Es verdient in diesem Zusammenhange herausgestellt zu werden, daß die erschlossenen Baugebiete größtenteils aufgefüllt sind. Die noch nicht bebauten Grundstücke wurden termingebunden mit Bauauflagen (2 Jahre) an Interessenten vergeben. Zur Zeit haben wir hier 64 Bauplatzinteressenten vorgemerkt.

Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen und gliedert sich wie folgt:

3,10 ha reines Wohngebiet
0,58 ha Verkehrsflächen und Verkehrsgrün
0,04 ha öffentl. Spielplatz.

Damit entfallen 83,3 % der Gesamtfläche auf Wohnbauland. Es sind 42 Grundstücke für Wohngebäude vorgesehen, davon sieben in zweigeschossiger Bebauung. Es kann also mit 49 Wohnungen gerechnet werden.

II. Art des Baugebietes

Das Baugebiet ist als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan im einzelnen festgelegt.

III. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen DM 1.100.000,--.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der weitaus größte Teil des Planungsgebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Nur am Ostrand liegt ein Geländestreifen im Privateigentum. Soweit es sich als erforderlich erweisen sollte, würde der Bebauungsplan für diesen Teil die Grundlage für ein Bodenordnungsverfahren bilden.

Neuenburg am Rhein, den 7. März 1977



Schweinlin
Schweinlin
(Bürgermeister)

