

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

In den 70er bis 90er Jahren hat die Stadt Neuenburg am Rhein einen großen Teil des Wohnungsbaus im Tiefgestade abgewickelt. Im Zuge dieser Wohnbaulandentwicklung wurde auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Autobahn A 5 und der „Riese“ das Gebiet „Rohrkopf“ als wichtige nördliche Stadterweiterung geplant und entwickelt. Der bislang letzte Teil dieser Entwicklung wurde mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rohrkopf-Nord I“ am 18.05.1992 planerisch gesichert. Entsprechend dem dringenden Wohnbedarf der sich Ende der 80er Jahre vor allem in der Nachfrage nach traditionellen Einfamilienhäusern äußerte, wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches in einer mittleren Verdichtungsform im gesamten Geltungsbereich eine Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken vorsah.

Schon bald stellte sich heraus, dass neben dem nach wie vor aktuellen Bedarf an Einfamilienhäusern ebenso deutlich eine Nachfrage nach verdichteteren und damit preisgünstigeren Wohnformen bestand. Dies zeigte sich in der Umformung von Einfamilienhaus- in Doppel- und Reihenhausgrundstücke nach dem abgeschlossenen Umlenungsverfahren im Gesamtbereich „Rohrkopf-Nord I“ sowie in der verstärkten Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten durch Alleinerziehende, Singles, ältere Menschen und Kleinfamilien.

Um hier ein entsprechendes Angebot zu schaffen, hat die Stadt Neuenburg am Rhein eine innerhalb des ca. 7,2 ha großen Wohngebietes „Rohrkopf-Nord I“ zentral gelegene Fläche in einer Größe von ca. 1,8 ha neu überplant und einen eigenständigen Bebauungsplan „Rohrkopf-Nord I-Zentrum“ am 12.06.1995 als Satzung beschlossen.

Damaliges Planungsziel war es, im Kreuzungsbereich Berner / Rheinfelder Straße einen funktionalen und städtebaulichen Schwerpunkt für das im Endzustand immerhin 3.500 Einwohner umfassende Wohngebiet zu schaffen. Vorgesehen waren Versorgungseinrichtungen mit Läden, Dienstleistungen und Kindergarten sowie Geschosswohnungen in angemessener Dichte insbesondere auch für kinderreiche Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen. Mit der Planung sollte die wohnungsnahе Versorgungssituation sowie die Nähe zu anderen Infrastruktureinrichtungen deutlich verbessert und ein kommunikativer Stadtteil-Mittelpunkt geschaffen werden.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat in den letzten 9 Jahren einige Anstrengungen unternommen um das Plankonzept zu realisieren. Verhandlungen mit Bauträgern wurden geführt, wie auch ein Demonstrativbauvorhaben „Wohnen am Berner Platz“ ins Leben gerufen. Schließlich scheiterte die an sich städtebaulich nach wie vor richtige Idee des Stadtteilzentrums am mangelnden Interesse von Investoren. Entschärft wurde die wohnungsnahе Versorgungssituation auch durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gebiet „Rohrkopf-Süd“ direkt an der Westtangente. Damit das Zentrumsgebiet nicht weiter eine „Baulücke“ inmitten eines ansonsten vollständig bebauten Wohngebietes bleibt und da immer wieder Anfragen von Bauherren nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau an die Stadt herangetragen werden, hat sich die Gemeinde entschlossen das Plangebiet „Rohrkopf-Nord I-Zentrum“ neu zu überplanen und die momentan am Immobilienmarkt eher nachgefragte Wohnform des Einfamilienhausbaus in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung zuzulassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den betreffenden Geltungsbereich insbesondere unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den geschilderten aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln, d.h. insbesondere eine Bebauung

mit den zur Zeit am Markt platzierbaren Wohnformen der nur mäßig verdichteten Einzel und Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Besondere Bedeutung hat dabei die Abstimmung des Plangebiets auf die unmittelbare Umgebung, welche nach den unveränderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans realisiert wurde.

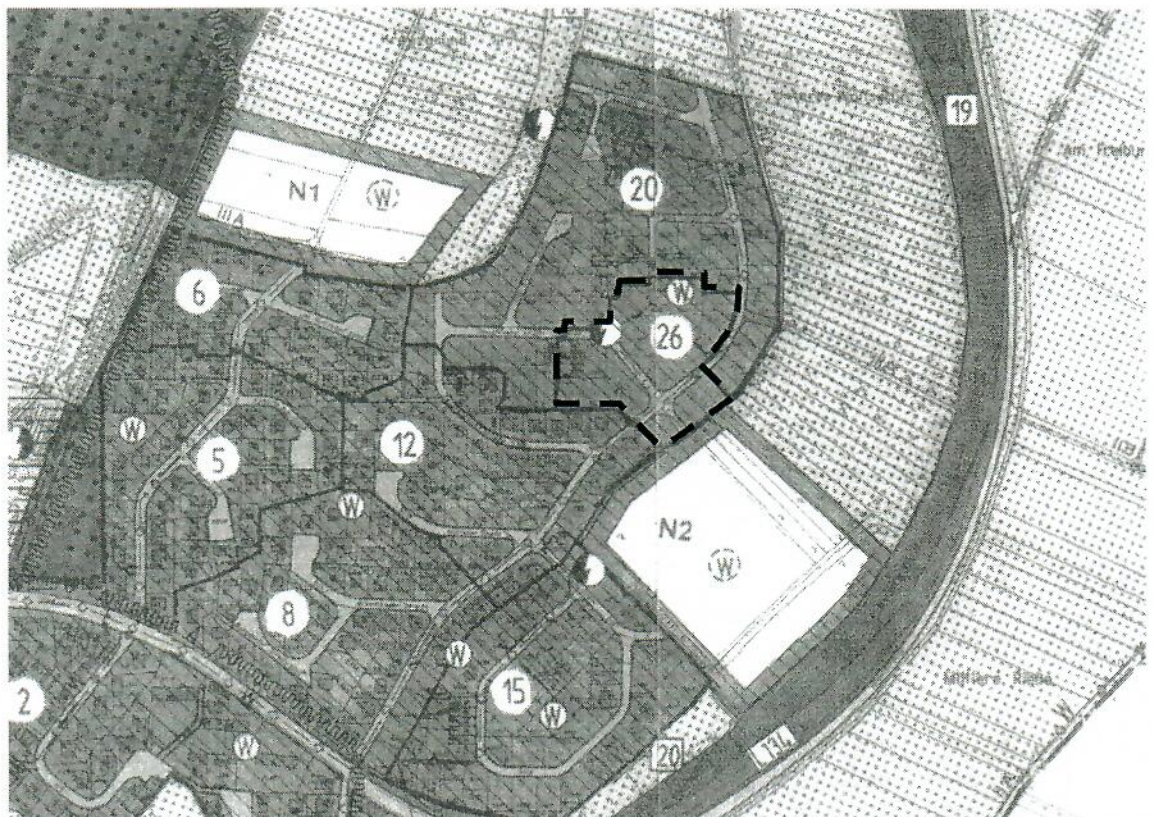
2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „Rohrkopf-Nord I-Zentrum“ mit Satzungsbeschluss vom 12.06.1995. Das Plangebiet liegt im Zentrum des Rohrkopfgebietes im Gewann Äußeres Wolfsgrün. Es umfasst im wesentlichen die Grundstücke im Kreuzungsbereich Rheinfeldener und Berner Straße bis hin zur Wendepalte der Fidelis-Huggle-Straße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1999 stellt im Bereich des Bebauungsplangebietes das mit der Nr. 26 gekennzeichnet ist, Bestandswohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen fest und ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:5000)



4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die im Ursprungsplan von 1995 enthaltenen reinen Wohngebiete werden nicht mehr für zeitgemäß erachtet und daher in allgemeine Wohngebiete umgewandelt.

Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden auch ausgeschlossen, um eine für dieses Wohnquartier nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche, die sich in ihrer städtebaulichen Dichte und ihrer Höhe unterscheiden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, welches den größten Teil des Plangebietes umfasst, ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m bei zwei Vollgeschossen (II) zulässig. Die Baufenstergrößen von 12 x 14 m, 13 x 15 m oder 13 x 16 m sind hierbei auf die bestehenden Grundstücke zugeschnitten. Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im WA 1 Werte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 als angemessen angesehen. Entsprechend den dargestellten Planungszielen wird auf die Ausweisung großer Baufenster und auf eine verdichtete Bauweise verzichtet. Statt dessen werden Einzelbaufenster festgesetzt und nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 besteht aus nur zwei Grundstücken im südlichen Plangebiet, für die eine höhere städtebauliche Ausnutzung zugelassen wird, um den Kreuzungsbereich Rheinfeldener Straße/Berner Straße städtebaulich zu betonen. Das WA 2 ist mit einer maximalen Traufhöhe von 9,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m bei drei Vollgeschossen (II+IA) festgesetzt, wobei durch eine örtliche Bauvorschrift gewährleistet wird, dass das oberste Geschoss als Attika- d.h. als zurückgesetztes Geschoss mit einem mindestens 1,0 m großen Rücksprung auf allen Gebäudeseiten zu errichten ist. Bei den Festsetzungen wurde das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 5573 berücksichtigt. Daher wurde eine Geschossflächenzahl von 1,0 und ein Baufenster von 17 x 17m zugelassen.

Die GRZ von 0,5 für diesen Bereich wurde aus dem vorhergehenden Bebauungsplan unverändert übernommen. Die festgesetzte GRZ von 0,5 geht zwar geringfügig über die Obergrenze der BauNVO hinaus, dies ist jedoch gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe diese erfordern, und dies beispielsweise wie im vorliegenden Fall durch die grünordnerischen Maßnahmen nach den Ziffern 1.8 und 1.9 ausgeglichen wird, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar und die Bedürfnisse des Verkehrs sind ausreichend befriedigt. Darüber hinaus wäre das städtebauliche Planungsziel einer größeren Verdichtung im Kreuzungsbereich Rheinfeldener und Berner Straße, wie sie durch das bereits bebaute Grundstück Flst. Nr. 5573 vorgegeben ist, anders nicht erreichbar.

Insgesamt berücksichtigen die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, und ermöglichen eine angemessene Verdichtung, an-

dererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Da in jüngster Zeit das Pultdachhaus eine weit verbreitete Gebäudeform darstellt, und dies auch im Plangebiet zulässig sein soll, wurde für Pultdachhäuser eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhen im WA 1 um bis zu max. 1,5 m zugelassen. Diese Festsetzung scheint angemessen, da Pultdachhäuser aufgrund der geringen Dachneigung bei gleicher Traufhöhe gegenüber Satteldachhäusern im Hinblick auf das mögliche Bauvolumen ansonsten benachteiligt wären.

Um die bei Pultdachhäusern auf der Firstseite in Erscheinung tretende Fassadenwand in der Höhe zu beschränken wurde unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass im WA 1 bei Häusern mit Pultdächern das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist, wobei der einseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung ist an der Firstseite der Gebäude auszuführen.

Die Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen und die städtebaulichen Nutzwerte für diese Fläche wurden unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Auf der hierfür vorgesehenen Fläche befindet sich zur Zeit ein Kinderspielplatz der auch auf absehbare Zeit erhalten bleiben soll. Die Gemeinbedarfsfläche soll aber die Möglichkeit bieten auf zukünftige Anforderungen des Wohnquartiers mit der Errichtung einer sozialen Einrichtung (Kindergarten, Stadteiltreff etc.) reagieren zu können. Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

4.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wurde im WA 1 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen, in Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen und in Reihenhäusern (Hausgruppeneinheit) max. eine Wohnung zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde diesbezüglich keine Regelung für notwendig erachtet, da hier der Bau von Mehrfamilienhäusern ausdrücklich erwünscht ist und sich hier die Anzahl der Wohnungen durch die auf dem Grundstück unterzubringenden Stellplätze regelt.

4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Um die Erschließungsstraßen von Verkehr freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist.

Durch eine textliche Festsetzung wurde darüber hinaus verdeutlicht, dass im gesamten Plangebiet Tiefgaragen zulässig sind.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräte-

schuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Auch ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen, die nicht mehr als 0,5 m über Straßenniveau liegen), dürfen außerhalb der Baufenster errichtet werden.

4.4 Überschreitungen der Baugrenzen

Um spätere Befreiungen zu verhindern und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,0 m zulässig sind. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wurde darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wurde bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig sind. Dadurch wird das komplette „Freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

5.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Rohrkopf - Nord I - Zentrum“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw.

einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der Wendeanlagen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

5.3 Attikageschoss (A)

Die planungsrechtlich zugelassene Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (Ziffer 1.2.1.2) bei Häusern mit Pultdach im WA 1 wurde gekoppelt an die örtliche Bauvorschrift, wonach das oberste Geschoss als Attikageschoss mit einem einseitigen Rücksprung von mindestens 1,50 m auszubilden ist. Gleichzeitig ist der Rücksprung an der Dachseite mit dem Pultfirst auszuführen. Dadurch soll eine Staffelung der Fassade erreicht und ein zu massives Erscheinungsbild der Fassade verhindert werden.

Aus gleichen Gründen wird auch im allgemeinen Wohngebiet WA 2 das oberste Geschoss nur als Attikageschoss mit einem mindestens 1,0 m großen Rücksprung auf allen Gebäudeseiten zulässig. Dadurch wird trotz der Traufhöhe von 9,50 m verhindert, dass die Fassade über volle drei Geschosse durchläuft und dieses Erscheinungsbild die umliegende Bebauung bzw. das Ortsbild negativ beeinträchtigt.

5.4 Dachgestaltung

Im vorliegenden Wohngebiet soll eine breite Vielfalt an Dachformen möglich gemacht werden. Daher beschränken sich die Bauvorschriften darauf, für bestimmte Dachformen Rahmenregelungen vorzugeben. So sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Hauptdächer unter 7° Dachneigung nicht zulässig sein. Pultdächer sollen eine Dachneigung zwischen 7 und 10° aufweisen. Andere Dachformen wie z.B. Tonnendächer bleiben damit prinzipiell möglich. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 7° Dachneigung zugelassen, wenn sie begrünt werden.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Dachneigung festgesetzt wurde. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortgängen, First und Traufe festgesetzt.

Zwecks eines einheitlichen Erscheinungsbildes wurde geregelt, dass Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachneigung aufweisen müssen.

Zur Verdeutlichung, dass die Stadt Neuenburg am Rhein den Einsatz von Solartechnik befürwortet, wurde ausdrücklich aufgenommen, dass Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen bei allen Dachneigungen gestattet sind, jedoch zum Schutz der umliegenden Gebäude aus blendfreien Materialien herzustellen sind.

5.5 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen von 2,0 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

5.6 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6 ÖKOLOGIE

6.1 Vorbemerkung

Für das Plangebiet wurde bereits 1995 ein Bebauungsplan aufgestellt und rechtskräftig. Durch die Neufassung werden keine neuen oder bisher nicht bebaubaren Flächen in Anspruch genommen, da der Geltungsbereich beider Bebauungspläne identisch ist. Ganz im Gegenteil wird die ökologische Gesamtsituation durch die Neufassung verbessert, da die Stadt von dem bisherigen Planungsziel einer verdichteten Bebauung in Form von Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern abgerückt ist und statt dessen eine aufgelockere Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in verkleinerten Baufenstern verbindlich festsetzt. Trotz des Wegfalls des in der Ursprungsplanung vorgesehene öffentlichen Platzes bietet die Neufassung aufgrund der Einzelbaufenster weniger überbaubare Fläche, so dass insgesamt kein zusätzlicher Eingriff statt findet.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

Das Büro für Landschaftsökologie und Planung Dr. Bruns lieferte mit dem Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan „Rohrkopf - Nord I - Zentrum“ eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan von 1995 vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden vollständig in die Festsetzungen der Neufassung übernommen und aus heutiger Sicht ergänzt (z.B. Verbot unbeschichteter Metaldächer). Folgende konkrete Maßnahmen wurden festgesetzt:

- Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung als Beitrag zur Grundwasserneubildung.
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.
- Pflanzgebot von einem hochstämmigen klein- bis mittelkronigen Baum und zwei Sträuchern je angefangener 200 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten.
- Festsetzung einer angemessenen Ortsrandeingrünung auf den im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Flächen am südöstlichen Ortsrand.
- Begrünung des öffentlichen Straßenraumes durch zeichnerisch verbindlich festgesetzte Baumpflanzgebote entlang öffentlicher Straßen und Fußwege.
- Festsetzung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Neuenburg am Rhein westlich der „Riese“. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Westtangente an die Breisacher Straße (L 134) und auf die B 378. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Westtangente aus über die Berner Straße, von der aus Wohnstiche und Ringstraßen das Rohrkopfgebiet erschließen.

Im Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle, so dass die Anbindung an den ÖPNV gegeben ist. Um die Anbindung an die Haltestelle zu verbessern, wurde von der Wendepalte der Fidelis-Huggle-Straße ein Fußweg zur Bushaltestelle in der Rheinfeldener Straße festgesetzt.

8 VERFAHREN

Da sich die Neufassung des Bebauungsplan nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB verzichtet und direkt die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB als erster Beteiligungsschritt durchgeführt.

15.11.1999 Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt den Bebauungsplan für das Gebiet „Rohrkopf-Nord I-Zentrum“ neu zu fassen.

- 08.11.2004 Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt auf dieser Grundlage die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange einzuholen.
- 06.12.2004 – 14.01.2005 Durchführung der Offenlage
- 11.04.2005 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung.

9 FOLGEWIRKUNGEN

Die Ausweisung des Baugebiets zieht keine negativen Folgewirkungen nach sich. Ganz im Gegenteil besteht die Hoffnung, dass aufgrund der Bebauungsplan-Neufassung das bisher als größere Baulücke und als ungestaltete Fläche wahrgenommene Gebiet rasch vermarkten lässt und einer Bebauung zugeführt wird, die das Gebiet Rohrkopf städtebaulich abschließt. Zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen besteht zur Zeit nicht, jedoch hält der Bebauungsplan eine Fläche für soziale Einrichtungen vor. Ebenso ist innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine zusätzliche Verkehrsinfrastruktur notwendig.

10 KOSTEN

Da die technische Infrastruktur wie Straßen, Kanäle, Beleuchtung etc. bereits besteht, sind zusätzliche Kosten für die Stadt nicht zu erwarten. Lediglich der Fußweg zwischen Fidelis-Huggle-Straße und Rheinfeldener Straße ist neu zu errichten. Hierfür werden Kosten von ca. 11.000,- € erwartet.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 1,68 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 1,09 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 0,17 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,13 ha
Straßenverkehrsflächen und Fußwege	ca. 0,29 ha

Stadt Neuenburg am Rhein, den **1 1. April 2005**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenörting 12 D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser