

07.11.1994

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der
Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Planungsgebiets

1.1.1 Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Steinenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein, östlich der Hauptstraße (ehemals Landesstraße L 134) im Neubaugebiet nördlich des alten Ortskerns zwischen Hauptstraße und Johanniter Allee. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Planzeichnung.

1.1.2 Das Plangebiet ist eben.

1.2 Anlaß und Ziele der Planung

1.2.1 Im bestehenden Bebauungsplan ist entlang der ehemaligen Landesstraße L 134 ein ca. 20 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Nach Rückstufung der Landesstraße zur innerörtlichen Straße wird diese Fläche nicht mehr für diese Funktion benötigt. Sie kann - als private oder öffentliche Fläche - Freiflächenumfeld sein für neue Bauflächen bzw. Bauflächenergänzungen entlang der Hauptstraße.

Um den Eigentümern in großen Teilen des Plangebiets Erweiterungen im Dachgeschoß zu ermöglichen, sollen ferner die eng begrenzten Dachneigungen von 26° bis 32° dort, wo es städtebaulich angebracht ist, erweitert werden. Entsprechende Anfragen auf bauliche Erweiterungen liegen bereits vor.

Nach mehrmaligem Ändern der Nutzungsart im zentralen Bereich des Bebauungsplans soll für das Gesamtgebiet die Zulässigkeit von Nutzungen klar definiert werden.

Schließlich werden entlang der Hauptstraße und an der Ecke Blauenstraße/Schwarzwaldstraße die Straßen- und Gehwegflächen eindeutig festgesetzt.

1.2.2 Im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es ferner erforderlich, daß für den seit mehr als 20 Jahren bestehenden Bebauungsplan die heute aktuellen Rechtsvorschriften zur Anwendung kommen.

1.3 Verfahren

1.3.1 Neufassung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung der unter 1.2. genannten Ziele soll der Bebauungsplan einschließlich der dazu ergangenen Änderungen neu gefaßt werden. Eine Neufassung erscheint notwendig, da der vor 22 Jahren aufgestellte Bebauungsplan auch infolge von Änderungen in den Jahren 1973, 1974,

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der
Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

1977 und 1985 unübersichtlich geworden ist. Die Festsetzungen sind teilweise nicht mehr eindeutig ablesbar. Außerdem sind wegen der Änderungen von Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch, Baunutzungs- und Planzeichenverordnung sowie Landesbauordnung diese Rechtsvorschriften in unterschiedlichen Fassungen anzuwenden.

1.3.2 Verfahrensschritte:

06.07.1992	Aufstellungsbeschuß
28.06.1993	Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung
26.07.1993 bis	
26.08.1993	1. Offenlage
11.04.1994 bis	
11.05.1994	2. Offenlage
07.11.1994	Satzungsbeschuß

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Schon der bisherige Bebauungsplan war aus dem Flächennutzungsplan, in dem das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist, entwickelt. Die vorgesehenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Darstellung im Flächennutzungsplan.

2. BEBAUUNG

2.1 Bestehende und bisher geplante Nutzungen

- 2.1.1 Das Plangebiet ist mit Ausnahme von 2 Grundstücken (Flurstücke 3635/2 und 3648) bereits bebaut und dient vorwiegend dem Wohnen. Dementsprechend ist mit Ausnahme eines WA-Gebiets zwischen Schwarzwald-, Belchenstraße, Berliner Straße und Hebelweg das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, wobei Ausnahmen nach § 3 (3) bzw. § 4 (3) BauNVO alter Fassung allgemein zulässig sind.
- 2.1.2 Ursprünglich war auch an der Schwarzwaldstraße zwischen Blauen- und Burgunderstraße ein WA-Gebiet festgesetzt, in dem Mietwohnungsbau und Einkaufsmöglichkeiten, 1973 zusätzlich noch eine Hotelnutzung entstehen sollten. Diese Planung wurde 1977 zugunsten eingeschossiger Einzelhäuser aufgegeben.
- 2.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmte sich ursprünglich ausschließlich aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse. Erst mit der Änderung 1985 wurden "Nutzungsschablonen" als Deckblätter in die Planzeichnung übernommen, in die u.a. neben einer Dachneigung auch die GFZ auf Grundlage der damaligen BauNVO eingetragen wurde.

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der
Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

2.2 Neuplanung

2.2.1 Entlang der Hauptstraße ergeben sich aufgrund der Herabstufung der ehemaligen L 134 zusätzliche Baumöglichkeiten auf 4 Grundstücken (Flst. Nrn. 3631, 3636, 3642 und 3643).

2.2.2 Die bisherigen Festsetzungen werden im wesentlichen in den neuen Bebauungsplan übernommen. Ein allgemeines Wohngebiet (WA) soll wieder - ähnlich wie in den Fassungen bis 1977 - zwischen Belchen- und Blauenstraße entlang der Schwarzwaldstraße ausgewiesen werden.

Aufgrund der teilweise vorhandenen Nutzungen sowie aus dem durch Anfragen deutlich gewordenen Bedarf ist zu ersehen, daß die Ausweisung eines Bereichs für - das Wohnen nicht störende - Einrichtungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sinnvoll ist. Städtebauliche Gründe bestehen insbesondere in der Größe der Wohngebiete - einschließlich des nördlich anschließenden Abschnitts "Malzacker-Nord" - und der Entfernung zum Ortszentrum mit den nächsten Versorgungseinrichtungen.

Die Ausweisung eines solchen, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten, "Zentrumsbereichs" war im ursprünglichen Bebauungsplan anfangs zwischen Burgunder-, Blauen- und Schwarzwaldstraße vorgesehen gewesen, jedoch im Rahmen einer Änderung wegen kurzfristigen Bedarfs in ein WR-Gebiet umgewandelt worden. Auch der Teilbereich zwischen Schwarzwald-, Belchen- und Berliner Straße war im bisher gültigen Plan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein im Rahmen ihrer Planungshoheit, diese Nutzungsmöglichkeiten in begrenztem Umfang wieder einzuräumen. Insofern wird eine WA-Ausweisung nicht als unerwünschte Umstrukturierung gesehen.

Unzumutbare Belastungen durch verstärkte Verkehrsemissionen werden aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der ausreichend und großzügig vorhandenen Erschließungsstraßen nicht befürchtet.

Aus dem Nutzungskatalog der BauNVO werden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen ausgeschlossen, um weitergehende Belastungen der Wohnruhe in den angrenzenden WR-Gebieten auszuschließen.

2.2.3 Das nach der alten Baunutzungsverordnung bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erscheint auch unter Beachtung des Gebots nach einem sparsameren und schonenderem Umgang mit dem Grund und Boden (§ 1 (5) BauGB) angemessen und läßt einen im Allgemeinen ausreichenden und angemessenen Spielraum für die mit dem Dachausbau möglichen zusätzlichen Erweiterungen zu. Lediglich für die ein-

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der
Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

geschossige Bebauung soll in Verbindung mit der Möglichkeit, Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne von § 2 (5) der 1983 neu gefaßten Landesbauordnung auszubauen, die GFZ von bisher 0,5 auf 0,6 erhöht werden, da besonders auf kleineren Grundstücken dieser Höchstwert des alten Plans nicht ausreichen würde.

2.2.4 Zusätzlich besteht in den Bebauungsvorschriften in den Nrn. 1.2.2 und 1.3.1 die Möglichkeit, für Garagen innerhalb von Baugrenzen die Nutzung zu erhöhen und Baugrenzen dafür bzw. allgemein als Ausnahme zu überschreiten.

2.2.5 Die bisherige, als Höhenfestsetzung unzureichende Festsetzung der Kniestockhöhe wird durch eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe ersetzt, wobei die bisher festgesetzte Sockelhöhe bleibt und in die Gebäudehöhe einbezogen wird.

2.3 Baugestaltung

2.3.1 Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zum Ausschluß bestimmter Materialien soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds entgegengetreten werden.

3. VERKEHR

3.1 Auf den bisher festgesetzten Schutzstreifen entlang der ehemaligen L 134 wird, nachdem die Ortsumgehung fertiggestellt und die bisherige L 134 innerhalb der Ortsdurchfahrt herabgestuft wurde, verzichtet. Das Sichtdreieck wird im Eckbereich Haupt-/Blauenstraße mit entsprechend geringeren Maßen festgesetzt.

3.2 Das vorhandene Erschließungssystem innerhalb des Bebauungsplangebiets bleibt unverändert und bedarf keiner Ergänzung.

3.3 Öffentliche Parkierungsmöglichkeiten bestehen auf den ausreichend breiten Straßen, mit Fahrbahnbreiten von 5,50 m bis 7,50 m zuzüglich ein- bzw. zweiseitigen Gehwegen.

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 Da es sich um ein weitgehend bebautes und innerstädtisches Gebiet handelt, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, geht die Stadt Neuenburg am Rhein davon aus, daß kein ausgleichs- oder ersatzpflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz verursacht wird.

4.2 Für das erschlossene und bebaute Gebiet beschränkt sich die Ausweisung von Grünflächen zwangsweise auf den vorhandenen Spielplatz an der Belchenstraße, der gut eingegrünt

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der
Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

ist. Weitere Flächen für öffentliches Grün stehen im Planungsgebiet nicht zur Verfügung.

- 4.3 Die privaten Baugrundstücke weisen eine sehr gute Grüngestaltung auf und erfordern keine zusätzlichen Pflanzgebote.
- 4.4 Im öffentlichen Raum werden dagegen Pflanzgebote zur ergänzenden Grüneinbindung und Gliederung im Bereich der Hauptstraße festgesetzt.
- 4.5 Der ehemalige Schutzstreifen entlang der Hauptstraße wäre theoretisch sowohl als private wie auch als öffentliche Grünfläche geeignet. Maßgebend für die Entscheidung, hier eine öffentliche Fläche festzusetzen, war die Tatsache, daß Abwasserkanalisation und Elektroversorgungsleitungen in diesem Bereich liegen. Gleichwohl ist diese Grünfläche als Abstandsfläche zur Straße und grüne Umgebung der neuen Bauflächen auch für die privaten Grundstücke von Vorteil.

Bei Baumpflanzungen in diesem Bereich muß auf den Schutz der vorhandenen Leitungen geachtet werden. Die einschlägigen Vorschriften und Merkblätter hierzu sind zu beachten.

Diese öffentliche Fläche kann für Zufahrten zu den dahinterliegenden Grundstücksteilen im Hinblick auf die dadurch ermöglichten Erschließungsvorteile unterbrochen werden.

- 4.6 Die für das Gemeindegebiet erlassene Baumschutzsatzung gilt auch im Bereich des Bebauungsplans. Sollte bei einem Neubauvorhaben das Entfernen geschützter Bäume unumgänglich sein, ist unter den dort genannten Bedingungen ein Ersatz zu schaffen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

- 5.1 Das Gebiet ist bereits an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und in die gemeindlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen einbezogen. Die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten erfordern keine Erweiterung der bestehenden Anlagen.

6. FOLGEEINRICHTUNGEN

- 6.1 Der aus den Erweiterungsmöglichkeiten zu erwartende geringe Einwohnerzuwachs macht keine zusätzlichen Folgeeinrichtungen notwendig und gleicht eher einen Rückgang der Einwohnerzahl aus, der durch den allgemein erhöhten Wohnbedarf und den Wegzug heranwachsender Familienmitglieder entstanden ist.

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der
Stadt Neuenburg am Rhein im Stadtteil Steinenstadt "Malzacker"

6.2 Die Schule, ein Spielplatz und ein Kindergarten befinden sich im südlichen Anschluß an das Planungsgebiet.

7. BODENORDNUNG

7.1 Zur Verwirklichung der Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Die Neuordnung der Grundstücke auf der Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1971 ist abgeschlossen.

8. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

8.1 Durch den Bebauungsplan entstehen keine Erschließungs- oder Folgekosten.

9. FLÄCHENDATEN

9.1 Gesamtfläche (überschlägig ermittelt) 7,61 ha

9.2 Bruttobaufläche

9.3 Nettobaufläche 6,08 ha

davon:

WR-Gebiete 54.780 m²

WA-Gebiete 5.980 m²

9.4 Verkehrsflächen 1,45 ha

davon:

Geh- und Radwege 3.200 m²

Straßen 11.324 m²

9.5 Grünflächen (Spielplatz) 0,08 ha

07.11.94

Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER-BARTON-FAPLE
DIPL.-INGENIEUR FÜR ARCHITEKTEN
70098 FREIBURG IM SAARLAND, WÄLDTORRING 12
TELEFON 0781/36975-0
TELEFAX 0781/36975-17