

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan „Rheinweg Zienken“ im Stadtteil Zienken der Stadt Neuenburg am Rhein wurde im Jahre 1982 rechtskräftig.

Ziel der Planung war die geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich zwischen der Landesstraße L 134 und der Hangkante (Riese) zwischen Niederterrasse und Rheinaue am nördlichen Ortsausgang von Zienken.

Dem Planungsgebiet gegenüber befanden sich zur Zeit der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzte Flächen, so daß die Bebauung im Gebiet „Rheinweg Zienken“ eine Art Siedlungssporn nach Norden darstellte. In diesem Übergangsbereich von Siedlung und Landschaft begann der eigentliche Ortsetter erst im Bereich der Kreuzung L 134 und Hügelheimer Straße / Rheinweg.

Für das Straßenumfeld der L 134 wurde demnach aus verkehrsfunktionalen Gründen folgerichtig ein Abstandstreifen von 18 - 20 m zwischen Straßenbegrenzung und Bebauung bzw. Baufenster im Planungsgebiet „Rheinweg Zienken“ festgesetzt.

Mittlerweile wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Zienken - Unterm Dorf I“ im Jahre 1993 der dem Gebiet „Rheinweg Zienken“ direkt gegenüberliegende entsprechende Bereich erschlossen.

Mit dieser Siedlungsergänzung wurde beidseitig der L 134 ein klarer nördlicher Ortsrand gebildet, der nun auch eine eindeutige Ortseingangssituation darstellt. Dieser neuen innerörtlichen Siedlungsstruktur entsprechend sind die Baufenster im Bereich „Zienken - Unterm Dorf I“ bis zu einem Abstand von 10 m zum Straßenrand zulässig.

Nunmehr erübrigt sich auch der ursprünglich mit bis zu 20 m Abstand zur Straße L 134 festgesetzte Freihaltestreifen im Gebiet „Rheinweg Zienken“. Dies kommt den Interessen der dortigen Straßenanlieger entgegen, die teilweise Erweiterungsabsichten für Garagen und sonstige Anbauten Richtung Osten zur L 134 haben.

2. Ziel der Planänderung

Ziel der Planung ist die Reduzierung des Abstandstreifens zwischen Straßenkante bzw. Gehwegkante L 134 und den sich westlich anschließenden Baufenstern auf 10 m.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit für die betreffenden Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, ihre Anwesen so zu erweitern, daß z.B. zusätzlicher Wohnraum geschaffen, zusätzliche Garagen und Carports im straßenzugewandten Bereich angeordnet oder auch nur Schutzbauten gegen den Verkehrslärm errichtet werden können.

Weiterhin soll der Abstandsbereich zwischen L 134 und den erweiterten Baufenstern in inhaltlicher Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplans „Zienken - Unterm Dorf I“ als zusätzliche Fläche für offene Stellplätze genutzt werden. Im ursprünglichen Plan war diese Nutzung nur als Ausnahme möglich. Damit können auch die heute für das Parken genutzten rückwärtigen ruhigen und sonnenzugewandten Bereiche für Aufenthaltszwecke zurückgewonnen werden.

3. Inhalte der Planänderung

Der Bebauungsplan wird in seinem zeichnerischen Teil vom 30.04.1982 durch ein Deckblatt für den Bereich der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 75/2, 76, 68/1, 70/1, 73/3, 73/4, 1236, 1236/2, 1236/1 und 1234 (teilweise) geändert. Planungsinhalte des zeichnerischen Teils ist die Änderung der überbaubaren Fläche in der Weise, daß die Baugrenze nach Osten verschoben wird. Der Abstand dieser Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt durchgehend 10 m.

Verbunden mit der Ausdehnung der überbaubaren Fläche nach Osten zur L 134 und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Lärmschutzstandards werden im zeichnerischen Teil (Deckblatt) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Maßgebend hierfür ist das Ergebnis einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (Beller Consult, Freiburg, September 1992), welche für den Bereich „Zienken Unterm Dorf I“ erarbeitet wurde. Analog zu diesem Bebauungsplan gelten für den im Deckblatt eingetragenen Lärmpegelbereich III folgende Lärmdämmwerte: maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB Resultierendes Schalldämmmaß in dB (A)35 für Wohnräume.

Zweiter Inhalt der Planänderung ist die Ergänzung bzw. das Ersetzen der §§ 10 und 14 der Bebauungsvorschriften vom 23.11.1981, mit dem das Anordnen von Stellplätzen im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baufenstergrenze und einem 3m Sichtschutzstreifen entlang der L 134 allgemein zugelassen ist. Die Nicht-Zulässigkeit von sichtbehindernden Anlagen oder Bepflanzungen oberhalb einer Höhe von 0,8 m innerhalb des 3 m Sichtschutzstreifens wurde mit der Straßenbaubehörde vorab abgestimmt und dient der Verkehrssicherheit da es sich hier um die Einfahrt einer Landesstraße in besiedeltes Gebiet handelt.

Im Bebauungsplan vom 30.04.1982 waren auf den damaligen Grundstücken Flst.-Nrn. 1235 und 73/4 Wegerechte eingetragen. Da durch eine zwischenzeitliche Grundstücksneuordnung nun alle Grundstücke direkt erschlossen sind, besteht für die Wegerechte keine Notwendigkeit mehr, so daß diese in den Bebauungsplan nicht mehr aufgenommen werden.

4. Verfahren

Auf eine vorgezogene Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (2) BauGB konnte verzichtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Der Ausschuß für Umwelt + Technik des Gemeinderats der Stadt Neuenburg am Rhein hat die Planänderung am 09.06.1997 vorberaten. Am 21.07.1997 beschließt der Gemeinderat die Aufstellung der Planänderung sowie die Offenlage nach § 3(2) BauGB.

Im Rahmen der Offenlage wird die Planänderung vom 01.09. bis 01.10.1997 ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange vom 18.08. bis 30.09.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Am 10.11.1997 hat der Ausschuß für Umwelt und Technik die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Offenlage behandelt. Der Gemeinderat beschließt am 01.12.1997 aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen die Bebauungsplanänderung gemäß §3 (3) BauGB erneut offenzulegen.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wird die Planänderung vom 19.01. bis 19.02.1998 ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange vom 14.01. bis 24.02.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat behandelt in seiner Sitzung am 20.04.1998 die zur erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 20.04.98



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

28. Juli 1998

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen