

1 PLANUNGSANLASS

Nachdem im letzten Plangebiet des Stadtteils Grißheim (Nördlich Oberer Sichlingweg) nur noch wenige Grundstücke und insbesondere keine städtischen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen und da mehrere Bauanfragen aus dem Kreis der Grundstückseigentümerinnen- und an die Stadt herangetragen wurden, soll das bereits im Flächennutzungsplan vorbereitete Plangebiet G 4 „Am Neuenburger Weg“ für eine Überbauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern entwickelt werden.

Nach der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Überprüfung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich diese Fläche als ein geeigneter Standort für eine Siedlungserweiterung für Wohnungsbau und kleinere Gewerbeeinheiten in relativ naher Ortskernlage mit vorhandener Grunderschließung ergeben.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen nun in einer detaillierteren Untersuchung die maßgebenden Entwicklungsvoraussetzungen überprüft und ein dem Standort wie auch den Grundstückseigentumsverhältnissen angemessenes geeignetes Siedlungskonzept gefunden werden.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Vorfeld alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in den Planungsprozess eingebunden, über die Inhalte und Ziele der Bebauungsplanaufstellung informiert und um die Darlegung eigener Bebauungsabsichten oder Anregungen gebeten. Die Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer wurden bereits im Bebauungskonzept weitgehend berücksichtigt.

2 PLANUNGSZIELE

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung,
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet,
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen,
- Berücksichtigung und Integration der Bestandsbebauung im Plangebiet.

3 LAGE UND ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Das Entwicklungsgebiet in einer Größe von ca. 7,2 ha befindet sich im Süden des Stadtteils Grißheim unmittelbar an der Hangkante auf dem Hochgestade. Das Plangebiet schließt im Norden direkt an den bebauten Ortsteil an. Im Osten wird er durch die Rheinstraße, im Süden durch die neue Umgehungsstraße (L 134) und im Westen durch den steil abfallenden Hang der „Riese“ begrenzt.

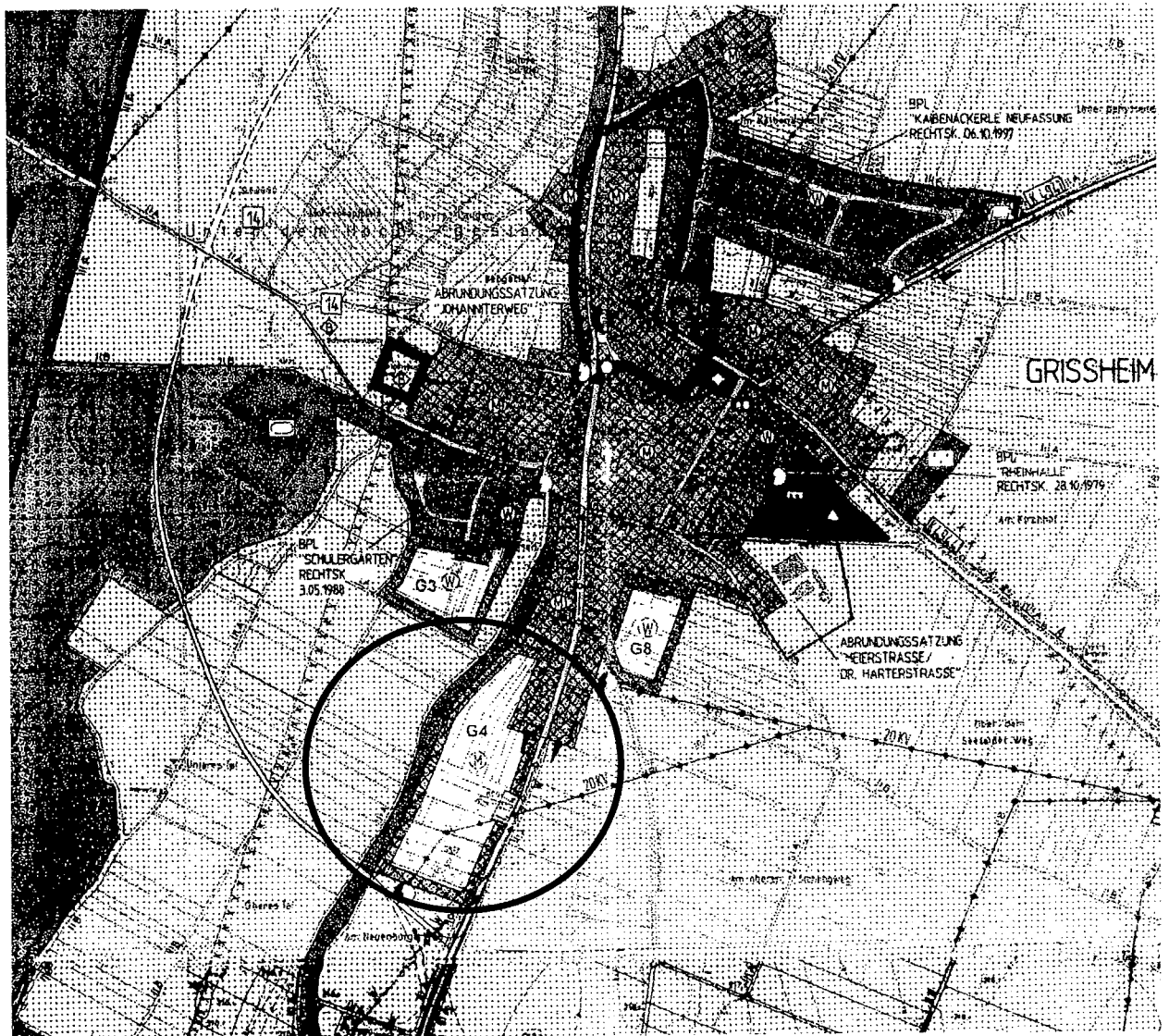
Die Anbindung der Verkehrserschließung und der technischen Ver- und Entsorgung erfolgt an die Rheinstraße, die Hauptdurchgangsstraße von Grißheim.

In einem Teil des Plangebiets befinden sich Bestandsgebäude, die in das Bebauungskonzept einbezogen werden.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das betreffende Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Mischbaufläche (Städtebaulicher Steckbrief G 4) dargestellt. Das Bebauungskonzept sieht größtenteils die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und im Süden ein Mischgebiet für Kleingewerbe und Handwerker vor. Die Bestandsbebauung im Norden des Plangebiets wurde ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da Grundsätze des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht berührt sind, ist eine Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5.000



5 VERFAHREN

- 11.09.2000 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet „Am Neuenburger Weg“ im Stadtteil Grißheim.
- 26.02.2002 Der Ortschaftsrat des Stadtteils Grißheim berät den vorgelegten Entwurf in nichtöffentlicher Sitzung und stimmt diesem zu.
- 01.02.2005 Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und den Ortschaftsrat Grißheim in der Rheinhalle Grißheim
- 28.02.2005 Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- 21.03. – 21.04.2005 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- 26.09.2005 Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Entwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- 17.10. – 17.11.2005 Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 20.03.2006 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund der Änderungen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (3) BauGB erneut offen zu legen.
- 03.04. – 03.05.2006 Durchführung der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

6 NUTZUNGSZIELE

Aufgrund seiner Lage-, Umgebungs-, Orientierungs- und Erschließungsbedingungen eignet sich das Planungsgebiet für ein Wohngebiet. Für den größten Teil des Plangebietes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Lediglich die Bestandsbebauung an der Rheinstraße im nördlichen Plangebiet aufgrund ihrer historisch gewachsenen Struktur sowie die Grundstücke am südlichen Erschließungsstich aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße eignen sich für gewerbliche

Nutzungen im Sinne von Kleingewerbe und Handwerkern, weshalb diese Plangebietsteile als Mischgebiete (MI) festgesetzt wurden.

7 BEBAUUNGSKONZEPT

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungskonzept in den allgemeinen Wohngebieten sieht entsprechend dem dörflichen Charakter des Ortes Grißheim eine offene Bebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern vor. Die Bebauungsstruktur orientiert sich an einer Haupterschließungsstraße in Form einer Schleife. Um überschaubare soziale bzw. nachbarschaftliche Einheiten zu schaffen, wurden ausgehend von dieser Straßenschleife Wohnhöfe gebildet, d.h. jeweils vier oder sechs Häuser wurden um eine kleine Stichstraße gruppiert. Insgesamt sind nach dem vorliegenden Konzept in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt 40 Baufenster für Einzelhäuser und 16 Baufenster für Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant. Im südlichen Plangebiet ist die Ansiedlung eines Mischgebietes (MI 2) für ca. vier kleinerer Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe vorgesehen, wobei hier ein großes Baufenster ausgewiesen wurde um auf Bauwünsche flexibel reagieren zu können.

Die Nutzungsdaten orientieren sich sowohl an den Daten des nordöstlich liegenden Bebauungsplans „Nördlich Oberer Sichlingweg“ als auch an einem sachgerechten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt. Für die Mischgebiete, d.h. für die Bestandsbebauung an der Rheinstraße (MI 1) und das geplante Kleingewerbe im Süden (MI 2) ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vorgesehen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets, nämlich im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den beiden Mischgebieten ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig, jeweils bezogen auf die Straßenoberkante. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurden geringere Werte, nämlich eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt, wodurch von der Rheinstraße zur Riese eine abnehmende Höhenstaffelung und eine Einfügung in das Landschaftsbild erreicht wird.

7.2 Bauweise

Für die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten ist, entsprechend dem dörflichen Charakter des Ortes, durch Einschrieb in die Baufenster Einzelhausbebauung oder Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI 1, wurde eine abweichende Bauweise definiert, die die offene Bauweise, aber aufgrund der vorhandenen Situation auch einseitige Grenzbebauung und in Einzelfällen auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässt. Um eine zu enge und verdichtete Bauweise, die in diesen beengten Verhältnissen nicht gewünscht ist und auch nicht dem dörflichen Charakter entspricht, auszuschließen, wurden Hausgruppen ausdrücklich nicht zugelassen.

Für das Mischgebiet MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch hier, aus gleichen Gründen, Hausgruppen ausdrücklich nicht zulässig sind.

7.3 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 gesamten Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher wurden in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen und in Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen zugelassen.

7.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 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 für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass vor der Garagenöffnung ein Stauraum vom mindestens 5,0 m verbleiben muss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist. Zur Freihaltung des Lichtraumprofils wurde ferner festgesetzt, dass Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straße einhalten müssen.

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 für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Ebenso sind ebenerdig in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen, die nicht mehr als 0,5 m über dem Straßenniveau erhöht sind, außerhalb der Baufenster zulässig. Auch Nebenanlagen müssen mindestens 1,0 m vom Straßenrand entfernt sein.

7.5 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 in den allgemeinen Wohngebieten 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.

7.6 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 Fassadenlänge 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.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Laufe des Verfahrens werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen festgesetzt, welche ein ansprechendes Erscheinungsbild der neuen Wohnsiedlung sowie seine harmonische Einbindung in die Umgebung fördern sollen.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

8.1 Dachgestaltung

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in das Ortsgefüge eingliedert.

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die bestehende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wurde im gesamten Plangebiet die Errichtung von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° mit Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung festgesetzt. Lediglich im Mischgebiet MI 2 werden, um die gewerbliche Nutzung zu erleichtern, bei gewerblichen Baukörpern und Hallen zusätzlich Pult- und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 7 und 30° zugelassen. Da aufgrund der Traufhöhendefinition bei Pultdächern beide Schnittpunkte der Außenwände mit der Dachhaut als Traufen anzusehen wären, wurde zur Klarstellung eine Regelung aufgenommen, dass bei Gebäuden mit Pultdächern der jeweilige Pultfirst nicht als Traufe im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.2.1.1, sondern als maximale Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzung Ziffer 1.2.1.2. anzusehen ist.

Da bei Nebenanlagen, Garagen und Carports der Dachraum oft nicht genutzt werden kann oder von den Bauherren nicht gewünscht wird, wurden für diese Bauten auch geringere Dachneigungen zugelassen. Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind daher als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-45° herzustellen. Auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 7° wurden zugelassen allerdings nur im Falle einer Begrünung.

Dachaufbauten, die zur Energiegewinnung dienen, sollen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachneigungen grundsätzlich gestattet, soweit sie aus blendfreiem Material hergestellt werden.

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 Ortsgängen, First und Traufe festgesetzt.

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

8.2 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 in den allgemeinen Wohngebieten 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 wurden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

Um im Bereich der Wendeanlagen und in den Erschließungsstichen ohne Gehwege einen Sicherheitsabstand zwischen Einfriedung und Bordsteinkante zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten müssen.

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

8.3 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“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

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

8.4 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 Bebauungsplangebiet „Am Neuenburger Weg“ 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 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. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, öffentliche Stellplätze sind nur in der Wohnsammelstraße vorgesehen und diese sollen dem Besucher- und Anlieferverkehr dienen, während die Stichstraßen von öffentlichen Stellplätzen freigehalten wurden, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

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

9 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, RUHENDER VERKEHR

Nach der Diskussion mehrere Erschließungsvarianten hat sich das System mit einer von der Rheinstraße ausgehenden, großen Erschließungsschleife mit abzweigenden kleinen Stichstraßen als vorteilhaft herausgestellt. Die Grundstücke des nördlichen, bebauten Mischgebiets behalten ihre bisherige Zufahrt von der Rheinstraße. Um den südlich gelegenen gewerblichen Bereich, räumlich und verkehrlich vom Wohngebiet zu trennen, wurde hier eine Stichstraße als Erschließungsform gewählt. Da die Rheinstraße in ihrem heutigen Zustand, aufgrund des langen geraden Verlaufs zum Schnellfahren verleitet, soll ca. 160 Meter nach der Abzweigung von der Umgehungsstraße eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden, um die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren und damit mehr Sicherheit und Wohnqualität für die zukünftigen Anwohner geschaffen werden.

Die Haupteerschließungsschleife im Plangebiet ist mit 5,8 m Fahrbahnbreite, 2,0 m Parkstreifen mit Baumpflanzungen sowie 1,50 m Fußweg vorgesehen. Alle anderen Erschließungsstraßen, bei denen es sich ausschließlich um Stichstraßen handelt, mit breiten zwischen 5,5 m und 4,3 m sollen als Mischfläche verkehrsberuhigt gestaltet werden. Lediglich die Stichstraße, die das südliche Mischgebiet MI 2 erschließt, soll eine Ausbaubreite von 6,3 m erhalten.

Für Besucherverkehr sind entlang der Haupteerschließungsstraße sowie an der Wendepalte des nördlichen Stiches öffentliche Stellplätze vorgesehen. Insgesamt können im Plangebiet ca. 40 Stellplätze geschaffen werden, was als ausreichend erachtet wird, da die notwendigen Stellplätze der Anwohner auf privaten Grundstücken geschaffen werden müssen.

Für Fußgänger wird entlang der Rheinstraße und entlang der zentralen Haupteerschließungsschleife ein einseitiger Gehweg errichtet. Alle sonstigen Stichstraßen sollen als verkehrsberuhigte Mischflächen gestaltet werden. Zusätzlich ist vorgesehen, das Wohngebiet mit einem Fußweg durch das bestehende Wäldchen mit dem südlichen Erschließungsstich zu verbinden. Des Weiteren wurde der bestehende Fußweg, der die Riese hinabführt, erhalten und an das Plangebiet angebunden, damit die Bewohner sowohl die freie Landschaft als auch die Spiel- und Sportstätten am Sportplatz bequem erreichen können.

Für den Radverkehr kann der bestehende Radweg entlang der Rheinstraße genutzt werden. Dieser wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, und zusätzlich eine Querungshilfe geplant, damit der Radverkehr aus dem Plangebiet den Radweg auch in

Richtung Zienken und Kernstadt Neuenburg am Rhein verkehrssicherer erreichen kann.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Planung der Ver- und Entsorgung erfolgt bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren durch das Ingenieurbüro Bölk GmbH in Neuenburg am Rhein. Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes ist problemlos über die bestehende Leitung in der Rheinstraße möglich.

Grißheim entwässert bisher fast vollständig im Trennsystem. Das Schmutz- und Mischwasser wird der nördlich von Grißheim gelegenen Kläranlage des Abwasserverbandes Sulzbach zugeleitet, das Regenwasser (RW) der Versickerungsanlage „Schneckenköpfe“, die nur wenige 100 m westlich von Grißheim liegt. Im Baugebiet „Nördlich Oberer Sichlingweg“ wird das RW der Straßen in Versickerungsmulden am Straßenrand versickert, das RW, das auf Privatflächen anfällt, ist auf diesen Flächen zu versickern.

Auch im Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ sollen Schmutzwasser (SW) und RW getrennt entsorgt werden. Das SW wird mittels Kanalisation gesammelt und der bestehenden SW-Kanalisation in der Straße „Schulgärten“ zugeleitet. Da die RW-Kanalisation in der Rheinstraße laut derzeit gültigem Gesamtentwässerungsplan weitgehend ausgelastet ist und der südlichste Schacht der bestehenden RW-Kanalisation in der Rheinstraße (G.250.R23) nur eine Sohlentiefe von 1,35 m unter Straßenniveau aufweist, ist eine Einleitung in das RW-Netz nicht möglich. Darum soll das RW der öffentlichen Flächen über Mulden in Versickerungsflächen innerhalb der Riese bzw. an deren Böschungsfuß geleitet werden, sowie in den an Straßen bzw. in Grünflächen angeordneten Mulden versickert werden.

Das auf privaten Flächen anfallende RW ist auf diesen Flächen zu versickern. Für die jeweilige ordnungsgemäße Ausbildung der Versickerungseinrichtung ist jede Eigentümerin und jeder Eigentümer selbst zuständig. Bei einer Versickerung mittels Mulden muss mit einem Flächenbedarf (Bruttofläche) von mindestens 20 m² je 100 m² Dachfläche gerechnet werden.

Als weitere Möglichkeit zur Versickerung, insbesondere für kleinere Grundstücke gedacht wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass anstatt der Versickerungsmulden auch andere behördlich zugelassene und mit Substrat gefüllte Bauwerke zur Regenwasserversickerung zulässig sind, wenn nachgewiesen ist, dass deren Reinigungsleistung der einer Versickerungsmulde entspricht.

Mulden zur Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden RWs sind in vier Bereichen vorgesehen: Entlang der Rheinstraße, im Grünzug im Süden des Baugebietes (F2), am nördlichen Ende des Baugebietes (beim Wendepplatz) und im Bereich der Riese. Sie werden jeweils mit einer 30 cm mächtigen Oberbodenschicht ausgeführt, die begrünt wird.

Die Mulden entlang der Rheinstraße nehmen das RW der Rheinstraße und unmittelbar angrenzender Erschließungsstraßen auf. Die Zuleitung des RWs erfolgt über Rinnen.

In der nördlichsten Mulde wird, um einen ausreichenden Schutz gegen Überflutung zu erzielen, am Rand der Mulde ein Schacht angeordnet, dem das Regenwasser der Mulde zufließt, sobald diese voll gefüllt ist und der Zufluss die Versickerungsrate übersteigt. Das Regenwasser wird dann der Regenwasserkanalisation zugeleitet und gelangt von dort in das Versickerungsbecken „Schneckenköpfe“.

Die Versickerungsmulde 2 (2. von Norden) kann einen Regen mit der Wiederkehrzeit von 5 Jahren entlastungsfrei speichern. Da gegenüber dem Bemessungsvolumen kein weiteres Volumen zur Verfügung steht, das die Wiederkehrzeit nochmals steigern würde, wird hier ein Sickerschacht als Überlauf angeordnet.

Bei den südlich gelegenen Mulden 3 und 4 sind keine Sickerschächte notwendig. Die Muldenkapazitäten sind im Verhältnis zu den angeschlossenen Flächen so groß, dass auch für einen Regen der Wiederkehrzeit von deutlich mehr als 5 Jahre entlastungsfrei gespeichert werden.

Die Mulde im Grünzug (F2) nimmt das RW der angrenzenden südlichen und nördlichen Verkehrsflächen auf. Es wird ihr über Rinnen zugeleitet. Die Mulde ist so zu bemessen, dass sie im langjährigen Mittel nicht öfter als ein mal in fünf Jahren überläuft. Da sie über keinen Überlauf verfügt, wird sie mit einem zusätzlichen Reservevolumen ausgeführt werden, wodurch die Überlaufhäufigkeit nochmals deutlich verringert wird.

Die Mulde am nördlichen Ende des Baugebiets nimmt das RW der nördlichen Stichstraße auf. Es wird ihr über eine Rinne zugeleitet. Die Mulde ist so zu bemessen, dass sie im langjährigen Mittel nicht öfter als ein mal in zwei Jahren überläuft. Das RW, das von der Mulde nicht aufgenommen werden kann, wird über die Riese entlastet.

Die Mulden innerhalb und am Fuß der Riese nehmen das RW der parallel zur Riese verlaufenden Erschließungsstraße und angrenzender Straßen auf. Rinnen leiten das RW den Straßenabläufen zu, von wo es durch Kanalrohre zur Riese weiter geleitet wird. Da diese Rinnen über die privaten Baugrundstücke geleitet werden müssen, sind im Bebauungsplan an drei, durch das Entwässerungskonzept vorgegebenen Stellen Leitungsrechte zugunsten der Entwässerung eingetragen, welche nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen bestockt werden dürfen. Diese Rohre treten unterhalb der Riese-Oberkante aus, von wo das RW in befestigten naturnahen Rinnen den Mulden zufließt. Diese sind so zu bemessen, dass sie im langjährigen Mittel nicht öfter als ein mal in zwei Jahren überlaufen. Entlastungseinrichtungen und Reservevolumina für das Überlaufwasser sind nicht vorgesehen.

11 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Umgehungsstraße Grißheim als auch an der Rheinstraße wurde zur Beurteilung der Lärmsituation vom Büro Beller Consult in Freiburg im Januar 2005 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis.

Das geplante Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ im Ortsteil Grißheim der Stadt Neuenburg wird vom Verkehr auf der Rheinstraße und der Umfahrung Grißheim mit Lärm beaufschlagt. Die Lärmsituation im Plangebiet wurde untersucht und bewertet. Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und die DIN 18005. Für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurde die DIN 4109 herangezogen. Basis für die schalltechnischen Berechnungen ist der Planentwurf von Januar 2005. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen auf der Rheinstraße und der L134/Umfahrung Grißheim (Anbindung Süd) wurde am 18.11.2004 an der Einmündung der Rheinstraße in die Umfahrung Grißheim eine Verkehrszählung (Knotenpunktzählung) durchgeführt. Aus den erhobenen Daten wurden die DTV-Werte und die LKW-Anteile ermittelt. Für das Bezugsjahr 2020 wurde eine jährliche Zunahme von 1 % angenommen. Als zulässige Geschwindigkeiten wurden die derzeit angeordneten angenommen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Verkehrsbelastungen auf der Rheinstraße und der Umfahrung Grißheim entlang der Straßen, Lärmpegel auftreten, die z.T. deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tage, 45 dB(A) in der Nacht) bzw. für Mischgebiete (60 dB(A) am Tage, 59 dB(A) in der Nacht) liegen. An den Gebäudefronten, an denen durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sollten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Für die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Außenbauteile, Lärmschutzfenster usw.) wurden für die gewählten Aufpunkte die Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und IV, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB(A) und 40 dB(A). Sollten Balkone oder Laubengänge an den Gebäudeseiten vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, so sind diese wintergartenähnlich zu verglasen.

Die sich aus dem Lärmgutachten ergebenden Belange des Immissionsschutzes wurden in den Offenlageentwurf des Bebauungsplans in Form der Festsetzung von entsprechenden Lärmpegelbereichen eingearbeitet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohngebiet)	Bürräume und ähnliches (Mischgebiet)
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Aufgrund der errechneten Lärmwerte ist die Bebauung im Plangebiet Lärmpegelbereichen zwischen I und IV zuzuordnen. Für die Bereiche müssen die entsprechenden Luftschalldämmwerte, unterschieden nach Aufenthaltsräumen in Wohngebieten und Büroräumen oder ähnlichem berücksichtigt werden. Die Lärmpegelbereiche III und IV sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

12 GEOTECHNISCHES GUTACHTEN

Die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten wurde beauftragt eine Baugrundbeurteilung und eine Gründungsberatung auszuarbeiten, die alle für die geplanten Erschließungsmaßnahmen wesentlichen geotechnischen Angaben enthält. Ebenso wurde im Rahmen der geotechnischen Untersuchung die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beurteilt. Hinsichtlich detaillierterer Aussagen zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit wird auf den geotechnischen Bericht vom 27.07.2004 verwiesen.

Im Bereich des Baufeldes gibt es nach Angaben von Anwohnern und den vorliegenden Unterlagen Störungen in Form von unterirdischen Gängen, Hohlräumen, eingebrochenen Hohlräumen sowie nach Aussagen älterer Anwohner Deckungslöcher, Flakstellungen und zickzackartig angelegte Laufgräben, die später verfüllt wurden. Im

Rahmen der Untergrunderkundungen wurden diese Störzonen bereichsweise angetroffen.

Die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wurden in insgesamt drei Untersuchungskampagnen mit Hilfe von 23 Baggerschürfe und 9 Sondierungen mit der Schweren Rammsonde erkundet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen kann das geplante Baugebiet erschlossen werden. Im Bereich des Baufeldes ist mindestens ein unterirdischer Unterstand vorhanden, der sehr wahrscheinlich bergmännisch aufgefahren wurde und bis heute wohl überwiegend eingebrochen ist. Die Einbrüche wurden locker aufgefüllt, vornehmlich mit Bauschutt und Kiesen. Die Untergrunderkundungen lassen darauf schließen, dass zumindest örtlich noch unverfüllte Hohlräume vorhanden sind. Zudem sind im Baufeld nach Aussagen älterer Anwohner zickzackartig angelegte Laufgräben vorhanden, die später verfüllt wurden. Das Gefahrenpotential aus den unterirdischen und insbesondere aus nicht eingebrochenen Hohlräumen auf eventuelle spätere Baumaßnahmen wurde als erheblich eingeschätzt.

Um Bereiche mit den aufgefundenen unterirdischen Störungen nicht von einer Bebauung aussparen zu müssen, wurden in der Finanzierungsplanung Gelder zur Bodensanierung eingestellt mit der die angetroffenen Auffüllungen beseitigt und fachmännisch mit geeignetem Material verfüllt werden, damit auch diese Bereiche für eine Überplanung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden die im Gebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten für die Kanalisation und die Straßenerschließung ebenso wie die später im Rahmen der Bebauung auszuhebenden Baugruben weitere Erkenntnisse über die Untergrundbeschaffenheit zu Tage fördern.

13 AUSWERTUNG HISTORISCHER LUFTBILDER

Im Zuge der Ausweisung des o.g. Baugebiets wurden Störungen im Untergrund in Form von unverfüllten Hohlräumen festgestellt. Es ergaben sich Anhaltspunkte, die auf die militärische Nutzung des Geländes während des 2. Weltkriegs als Ursache für die Störungen hindeuten. Wegen der hohen Gefährdung der zukünftigen Bebauung soll die Interpretation historischer Luftbilder die Abschätzung der Gefährlichkeit unterstützen. Aus diesem Grund wurde bei der Gesellschaft für Angewandte Hydrologie und Kartographie mbH in Freiburg eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben (15.10.2004). Ausgewertet wurden Luftbilder aus den Jahren 1944, 1945, 1955, 1962, 1968 und 1974.

Die ausgewerteten Luftbilder geben nur wenige Hinweise auf eventuelle Unterhöhlungen des Baugeländes. Die sichtbaren Gruben, Splitterschutzgräben und Deckungslöcher haben nur geringe räumliche Ausdehnungen. Einzig die Ablagerungen von mutmaßlichem Erdaushub am Rande des Hochgestades könnten Hinweis auf größere Unterhöhlungen sein. Eventuell vorhandene Gänge zeichnen sich nicht auf den vorliegenden Luftbildern ab. Ausnahme hiervon ist der 1955 von der Landwirtschaft gemiedene Bereich, welcher auf späteren Flügen durch dunklere Verfärbung noch erkennbar bleibt. Mit Kampfmitteln deutschen Ursprungs muss im Bereich der Deckungslöcher und Schutzgräben gerechnet werden. Das gleiche gilt für eventuell vorhandene Unterhöhlungen. Hinweise auf einen Luftangriff mit Sprengbomben gibt es nicht. Die Zerstörung der „Kaserne“, könnte auf einen Fliegerangriff mit Brandbomben hinweisen, in den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass mit blindgegangener Munition gerechnet werden muss. Aber auch hier gilt, dass durch die verkehrlichen und technischen Tiefbauarbeiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes weitere Untergrunderkundungen stattfinden.

14 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

14.1 Räumliche Situation, Allgemeines

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 7,2 ha. Im Westen begrenzt das gehölzbestandene Hochgestade das Planungsgebiet. Im Osten grenzt die Rheinstraße, im Süden die neue Umgehungsstraße von Grißheim an. Im Norden reicht das Planungsgebiet bis an den bestehenden Ortsrand von Grißheim. Einzelne Wohnhäuser mit z.T. großflächigen Gärten finden sich streusiedlungsartig bereits im geplanten Baugebiet. Im weiteren Umfeld ist das Gebiet von landwirtschaftlichen genutzten Flächen umgeben.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl unterschiedlicher z.T. sehr artenreicher Komplexe von Nutzungs- und Lebensraumtypen und Biotopen für Tier- und Pflanzenarten bzw. entsprechenden Lebensgemeinschaften.

Im Untersuchungsgebiet selbst und weiteren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Vorkommen von Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang I der FFH-Richtlinien) sind nicht bekannt. Im Westen ca. 400 m entfernt liegt das FFH-Gebiet „Markgäfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“ sowie das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung“ Neuenburg - Breisach

Im Baugebiet wurde ein § 24a Biotop kartiert (Nr. 8111-315-0015 Robinien-Feldgehölz am Hochgestade), welches jedoch durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beansprucht wird.

Da das Bebauungsplanverfahren bereits vor der Novellierung des Baugesetzbuches begonnen wurde, wird das Verfahren gem. § 244 (2) BauGB nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften zu Ende geführt. Auf die Anfertigung eines Umweltberichts wird daher verzichtet.

Gleichwohl sind gem. § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5,6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne und Grünordnungspläne zu berücksichtigen.

14.2 Grünordnungsplan, grünordnerische Maßnahmen

Das Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. P. Jenne lieferte mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Am Neuenburger Weg“ (22.05.2006) eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe enthält der Grünordnungsplan auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe. Daher wird hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und hinsichtlich einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf den Grünordnungsplan verwiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt wird.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen werden vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Folgende konkrete Maßnahmen sind vorgesehen.

Maßnahmen im gesamten Plangebiet

- Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung als Beitrag zur Grundwasserneubildung.
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedekter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.

F1: Aufwertung des Hochgestades unter Erhaltung der Gesamtmorphologie als land-schaftstypisches Element:

- Beseitigung von Müllablagerungen, Bauschutt, Zäunen u.s.w.
- Rückbau störender Bauwerke, Mauern und Pfeiler einer ehemaligen Hundehütte
- Räumung vorhandener Gestrüppflächen und Bepflanzung mit ca. 30 standortgerechten Bäumen und ca. 1.500 Stck. Heister und Sträuchern
- Dezentere Auflockerung von Robinienaltholz und Ergänzungspflanzung mit ca. 150 Stk. standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern
- naturnahe Gestaltung geplanter Blocksteinrinnen und Versickerungsmulden sowie landschaftsgerechte Bepflanzung der Sickermulden an neu entstandenen Böschungen und Muldenrändern
- Darüber hinaus sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der mit F1 gekennzeichneten Flächen (Riese) führen können, verboten.

F2: Aufwertung des Feldgehölzes im Baugebiet durch:

- Beseitigung vorhandener Ablagerungen
- Pflege Bestand
- Aufbau eines struktur- und artenreichen Gehölzsaumes nach Norden hin durch Pflanzung ca. 15 Stck. standortgerechter Bäume und 400 Stck. Heister und Sträucher.
- Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind in naturnaher Bauweise zulässig.

F3: Lärmschutzwall:

- Ergänzung bestehender, lückiger Feldhecke auf Böschungsoberkante mit ca. 30 Sträuchern.
- Aufbau einer arten- und strukturreichen Feldhecke aus 250 Sträuchern auf der Nordseite des Lärmschutzwalles.
- Jährliche Mahd der offenen, südexponierten Böschungsseite und Abtransport des Mähgutes zur Entwicklung einer artenreichen Saumstruktur

F4: Ruderalfläche an Umgehungsstraße:

- Jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese auf flachgründigem trockenem Standort.

F5: Versickerungsfläche und -gräben:

- Errichtung von Versickerungsgräben und -mulden. Aufgelockerte Bepflanzung der Versickerungsfläche am Hochgestade und der Versickerungsgräben entlang der Rheinstraße mit ca. 300 standortgerechten Kleinsträuchern und Pflanzung von Stauden feuchter Standorte.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

- Pflanzung von 25 Parkplatz- und Straßenbäumen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden.
- Pflanzung von 13 Straßenbäumen entlang der Rheinstraße bzw. entlang des Radweges. Art und Größe siehe Pflanzenliste im Anhang. Bei den Bäumen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden.
- Des weiteren Pflanzung von ca. 300 Kleinsträucher zur landschaftlichen Einbindung der Straße in die Landschaft.
- In den Wohngebieten (WA) ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum (2. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu verwenden.
- In den Mischgebieten (MI) sind pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen.
- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Ökologische Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe im geplanten Baugebiet werden nachfolgend aufgeführte ökologische Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein angerechnet und vom Konto abgebucht. Die Abstimmung der Maßnahmen erfolgte bereits am 02.04.2004 mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- E1: Die Fläche E1 ist eine Teilfläche des Flurstücks 5773 (vgl. F3) auf der Gemarkung Grißheim (vgl. Anhang „Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein“). Entlang der Straße auf einer Fläche von 3.400 m² wurden 41 Straßenbäume (Bergahorn) gepflanzt.
- F3: Der Lärmschutzwall auf dem Flurstück 5773 der Gemarkung Grißheim mit einer Fläche von 1.100 m², ist wie bereits beschrieben eine Teilfläche aus dem Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein, wird jedoch da er im geplanten Baugebiet liegt den ökologischen Ausgleichsflächen zugerechnet. Auf dem Erdwall, der im Zuge des Baues der Umgehungsstraße aufgeschüttet wurde, erfolgte eine Bepflanzung mit 11 Nussbäumen. Außerdem wurde der Lärmschutzwall mit einer Graseinsaat begrünt und soll durch Mulchen freigehalten werden. Durch ergänzende Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Baugebietsausweisung (vgl. 4.5.1) erhöht sich die derzeit festgesetzte Wertstufe von 20 auf 23 Punkte. Nach Rechts-

kraft des Bebauungsplanes wird dies im Ökokonto der Stadt Neuenburg ein- bzw. abgebucht.

Umweltrelevante örtliche Bauvorschriften (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf der Fläche Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen (ATV-Arbeitsblatt A 138 Ziffern 3.5.1 und 3.5.2).
- Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- Die Versickerung von Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in den vorhandenen Versickerungsanlagen zu gewährleisten.

Der Grünordnungsplan kommt schließlich zu folgender Gesamtbewertung:

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden bislang sehr vielfältig genutzt und sind landschaftlich gut strukturiert. Es handelt sich dabei um größere Gehölzflächen im Bereich des Hochgestades und im Gebiet selbst, vielfältige Gartenstrukturen im Bereich der Einzelhäuser, offene Ruderalflächen und große Wiesenflächen (Ackerbrachen). Naturhaushaltfunktionen mit höherer Bedeutung betreffen die vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften (Gehölze, trockene Ruderalflächen, Magerwiesen), das Kleinklima und das Landschaftsbild. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen selbst, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben. Ein weiterer Konflikt stellt der Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt, sowie der Verlust landschaftsbildprägender Kleinstrukturen, dar.

Als weiteres ist der Bau von Straßen und Gebäuden im bisher wenig verbauten Landschaftsbereich zu sehen. Hierbei sind insbesondere die Verluste wertvoller Biotopflächen gegen die bauliche Nutzung von Flächen mit starker Bodenbeeinträchtigung (Vorbelastung) zu berücksichtigen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Bei dem in Kapitel 3 des Grünordnungsplans dargestellten Flächenvergleich ergibt sich für das Planungsgebiet eine zusätzliche Flächenversiegelung von 16.578 m² bei einer Reduzierung mittelwertiger Biotopfläche um ca. 23 %. Beim Vergleich der Bestandswerte mit den Planungswerten zeigt sich ein Defizit von insgesamt 68.176 Punkten auf. Durch die festgesetzten Ersatzmaßnahmen (Ökokonto) ist jedoch eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 17

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Stadt bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen.

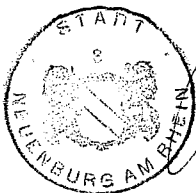
15 KOSTEN (überschlägig ermittelte Netto-Kosten)

Vorarbeiten	ca. 61.000 €
Erdbauarbeiten	ca. 90.000 €
Entwässerung	ca. 325.000 €
Wasserversorgung	ca. 123.000 €
Verkehrsanlagen	ca. 470.000 €

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich:	ca. 7,16 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 1,77 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 1,52 ha
Bestandbebauung Rheinstraße (Mischgebiet MI 1)	ca. 0,54 ha
Fläche für Kleingewerbe/Handwerker (Mischgebiet MI 2)	ca. 0,48 ha
Private Grünflächen	ca. 0,11 ha
Riese (F1)	ca. 0,78 ha
Sonstige öffentliche Grünflächen	ca. 0,83 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße, Geh- und Radweg, Parkplätze):	ca. 1,13 ha

Stadt Neuenburg am Rhein, den **22. Mai 2006**



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabent 11, 79098 Freiburg
Fon 0761/36375-0 Fax 0761/36375-17
info@fahle-freiburg.de www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser