

BEBAUUNGSPLAN "MALZACKER - SÜD"

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Bauplätzen in den einzelnen Stadtteilen zu schaffen. Im Stadtteil Steinenstadt -1333 Einwohner am 31.12.2000- sind derzeit Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser über den Grundstücksmarkt praktisch nicht verfügbar.

Auf dem sich zwischen Kirche und Plangebiet befindenden Friedhof, sind die Gräberfelder durch schmale Wege mit wenig begrünter Freifläche untergliedert angeordnet. Das heißt, weitere Gräberfelder können im vorhandenen Friedhof nicht angelegt werden, so dass es notwendig ist, diesen in den nächsten Jahren zu erweitern.

Ein weiterer Grund sind die konkreten Planungen von Familienangehörigen bzw. Verwandten eines im Plangebiet beteiligten Grundstückseigentümers, die dort drei Wohnhäuser zur Eigennutzung errichten wollen.

2. PLANGEBIET, ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt zwischen dem Neubaugebiet "Malzacker" im Norden und dem Ortskern mit Schule, Kindergarten, Kirche und Friedhof im Süden. Im Westen grenzt ebenfalls bestehende Wohnbebauung an und die Johanniter Allee mit zugehöriger Windschutzhecke bildet die östliche Abgrenzung.

Das Flurstück Nr. 3080 wurde früher als Gärtnerei genutzt und ist mit Gewächshäusern (mit Verkaufsraum) und Lagerschuppen bebaut. Das zugehörige Wohnhaus befindet sich auf Flst.Nr. 3082/1.

Die nördlich bzw. westlich dieser beiden Flurstücke liegende Fläche wird als Dauergrünland genutzt.

Das insgesamt ebene Gelände liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins.

Entlang des Planungsgebietsrandes wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen:

- ◆ Die mit der Aussegnungshalle bebauten Teilflächen von Flst.Nr. 2 und 3082, um in diesem Bereich die Friedhofsabgrenzung in der Umlegung festlegen zu können.
- ◆ Die Fläche des Römerwegs entlang von Flst.Nr. 3079, um in diesem Bereich die öffentliche Straßenfläche, abweichend vom geltenden Bebauungsplan "Malzacker", festsetzen zu können.
- ◆ Im östlichen Bereich wurde die Johanniter Allee und die sich entlang dieser erstreckende Windschutzpflanzung einbezogen, um die sich aus den geplanten Straßeneinmündungen und der gewollten landschaftlichen Einbindung ergebenden Festsetzungen treffen zu können.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im seit 13.08.1999 wirksamen Flächennutzungsplan ist nördlich anschließend an den bestehenden Friedhof eine Teilfläche von Flst.Nr. 3080 als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt.

Das übrige Plangebiet ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Bezogen auf den gesamten Siedlungsbereich von Steinenstadt ist das Plangebiet eine auf drei Seiten von Bebauung umgebene, ortskernnahe "Baulücke". Die harmonische Arrondierung des östlichen Ortsrandes von Steinenstadt ist deshalb Ziel der Planung.

Die aufgrund der örtlichen Situation nur von Osten her von der Johanniter Allee mögliche Erschließung, erfolgt mit einer Ringstraße und zwei kurzen Erschließungsstichen unter Einbeziehung des bestehenden Römerwegs.

Der südliche Teil der Ringstraße wurde so angeordnet, dass sich ein ausreichender Abstand zwischen der Friedhofserweiterung und der geplanten Wohnbebauung ergibt.

Entlang der Friedhofserweiterungsfläche sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, die sowohl von den Friedhofsbesuchern als auch den Bewohnern des geplanten Baugebietes genutzt werden können.

Zur Verbindung mit dem Ortskern, insbesondere Kindergarten, Schule, Kirche und Bushaltestelle, wurde als Fortsetzung des südlichen Erschließungsstiches ein Fußweg angeordnet.

Mit Ausnahme des kurzen Erschließungsstichs südlich des Tannenwegs (4,0 m) wurde für die Erschließungsstraßen eine Breite von 5,5 m festgelegt. Es ist vorgesehen, diese als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten auszubauen.

Lediglich der südliche Teilabschnitt der Ringstraße erhält als Haupt- bzw. Friedhofszufahrt einen durchgehenden Gehweg von der Johanniter Allee kommend.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt zum einen in die im Römerweg vorhandenen Straßeneinläufe und zum anderen über die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden Versickerungsmulden.

Die Fläche der notwendigen Friedhofserweiterung (siehe Ziffer 1) wurde etwa deckungsgleich nördlich des bestehenden Friedhofs angeordnet. Auf diese Weise ist zum einen eine an den bestehenden Friedhof angepasste Gestaltung möglich und zum anderen können vorhandene Einrichtungen mitbenutzt werden.

Nach der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan angegebenen Planer-Prognose (Tabelle 14) ist im Jahr 2010 mit ca. 12 838 Einwohnern in Neuenburg am Rhein zu rechnen (10 216 + 2 622).

Unter Annahme des derzeitigen Einwohneranteils von 12,1 % (Info 2001) ergibt sich hieraus für Steinenstadt eine im Jahr 2010 zu erwartende Einwohnerzahl von ca. 1 553.

Bezogen auf 1994/1995 wird damit bis zum Jahr 2010 ein Zuwachs von ca. 250 Einwohnern prognostiziert.

In der Literatur wird für Friedhöfe eine Mindestfläche von 4,5 m² - 6,5 m² je Einwohner angegeben. Aus dem prognostizierten Einwohnerzuwachs und einem angenommenen Flächenbedarf von 5,5 m² je Einwohner ergibt sich für die Friedhofserweiterung ein Flächenbedarf von ca. 1 375 m².

Für die Ruhezeit - Abstand zwischen zwei Beisetzungen in einem Grab - ist in der Friedhofssatzung der Stadt vom 13.04.1984 eine Mindestzeit von 30 Jahren festgelegt und in der Literatur (z.B. Städtebauliche Forschung Heft Nr. 03.003) wird eine Zeitspanne von 50 Jahren angegeben.

Bei der Abschätzung des Flächenbedarfs ist deshalb von einer deutlich über den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes hinaus gehenden Zeitspanne auszugehen und dabei ein gegenüber dem bestehenden Friedhof größerer Freiflächenanteil zu berücksichtigen.

Ausgehend von diesen Gesichtspunkten wurde für die Friedhofserweiterung eine Fläche von ca. 2345 m² abgegrenzt (+ 970 m²).

Die Baukörper wurden entlang der Erschließungsstraßen so angeordnet, dass sie eine gute Belichtung von Westen bzw. Süden erfahren und insbesondere auf der Belichtungsseite ein ausreichender Abstand zur benachbarten Bebauung gegeben ist.

Mit der Bebauung westlich der Friedhofs-Erweiterungsfläche wurde der Mindestabstand nach dem Bestattungsgesetz von 10,0 m eingehalten.

Orientiert an der benachbarten bestehenden Bebauung, sind auf den Bauplätzen entlang des westlichen und südlichen Gebietsrandes sog. eineinhalbgeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m vorgesehen. Im östlichen Teilgebiet entlang der Johanniter Allee wurde diese Gebäudehöhe ebenfalls vorgesehen, um dort einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Ausgehend von den Gebäudehöhen der Reihenhauszeile entlang des Tannenweges wurden südlich des Römerweges – benachbart zu den beiden Reihenhauszeilen an Jäger- und Tannenweg – ein Reihen- bzw. Doppelhaus mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m angeordnet (WA 3). Hierdurch soll unter Berücksichtigung der Belichtungssituation der beiden Reiheneckhäuser eine etwas dichtere Bebauung ermöglicht werden.

Im Bereich nördlich und westlich der Friedhofserweiterung ist eine zweigeschossige Bebauung mit Dachausbau bei einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m vorgesehen (WA 2).

In diesem Bereich wird eine dichtere aber dennoch mit der örtlichen Bebauungsstruktur verträgliche Bebauung angestrebt, um bei dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine angemessene Bebauungsdichte zu erreichen.

Durch die straßenbegleitenden Versickerungsmulden sowie die Pflanzbeete für hochstämmige Laubbäume (Pfg 3) erfolgt eine Durchgrünung des Straßenraums. Diese wird ergänzt bzw. vervollständigt durch die Festsetzung von Standorten für Laubbäume innerhalb der Baugrundstücke (Pfg 2).

Bei der Fußwegverbindung an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist eine Obstbaumwiese als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Mit dieser Fläche soll zum einen der bisherige Charakter des Plangebiets "nischenförmig" erhalten und zum anderen ein Spiel- und Kommunikationsplatz ermöglicht werden.

5. STÄDTEBAULICHE DATEN

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,0880 ha und gliedert sich in

öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Parkplätzen, Verkehrsgrün (Pfg 3) und Versickerungsmulden	ca.	0,4415 ha	21,2 %
öffentliche Grünfläche (Obstbaumwiese) einschließlich Fußweg	ca.	0,0355 ha	1,7 %
Windschutzpflanzung	ca.	0,0250 ha	1,2 %
Friedhof (einbezogene Bestandsfläche und Erweiterung)	ca.	0,2740 ha	13,1 %
Nettobauland (WA 1 und WA 2)	ca.	1,3120 ha	62,8 %
	ca.	2,0880 ha	100 %

Insgesamt sind 16 öffentliche Parkplätze, entlang der Friedhofserweiterung (12) und an der südwestlichen Stichstraße (4), ausgewiesen.

Nach der im Bebauungsplan -unverbindlich- dargestellten Bauplatzaufteilung sind (maximal) 33 Bauplätze möglich.

Hieraus lässt sich eine Bebauung mit etwa 45 Wohnungen abschätzen.

Bei einer Belegungsziffer von 2,8 Einwohner pro Wohnung, könnten im Plangebiet ca. 125 Einwohner wohnen.

6. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Grünordnungsplanung erfolgte eine Bestandsaufnahme des Plangebietes mit Bewertung des Eingriffs sowie die Erarbeitung eines grünordnerischen Konzeptes.

Im einzelnen wird auf den beigefügten Grünordnungsplan-Entwurf vom 24.04.2001 verwiesen.

Die in Ziffer 5 des Grünordnungsplan-Entwurfs beschriebenen und im zugehörigen Lageplan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 *Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen*

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der planerischen Zielvorstellungen und der umgebenden Bebauung, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. In dem relativ kleinen Plangebiet würden diese Nutzungen (Beherbergungsbetriebe ... Tankstellen) hinsichtlich ihres Störgrads und ihrer Flächenansprüche zu über das Plangebiet hinauswirkenden nachbarschaftlichen Problemen führen.

Auf der einen Seite zielt das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf eine intensive bauliche Nutzung und auf der anderen Seite wurde von den kommunalen Entscheidungsträgern und den Bürgern, bezugnehmend auf die umgebenden eher locker bebauten Neubaugebiete, der Wunsch nach einer weniger dichten Bebauung vorgebracht. Als Kompromiss wurde einheitlich für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Zur konkreten Festlegung der gewollten Gebäudekubaturen ist die auf die Straßenhöhe bezogene Trauf- bzw. Firsthöhe gut geeignet. Desweiteren konnten diese Höhenmaße im bisherigen Planungsverfahren den Grundstückseigentümern bzw. Bürgern anschaulich vermittelt bzw. dargestellt werden. Die Gebäudehöhen werden deshalb als Teil des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt und auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Ausgehend von der in Ziffer 4 dargestellten städtebaulichen Planung wurde für die Baugrundstücke jeweils die maximal Trauf- und Firsthöhe durch Planeintrag und Beschrieb in Ziffer 1.2.2 des Textteils festgesetzt.

Die obere Höhenbegrenzung der zulässigen Bebauung ergibt sich jeweils aus der festgesetzten maximalen Firsthöhe. Das heißt, bei relativ breiten Gebäuden können zulässige Traufhöhen bzw. Dachneigungen nur soweit ausgeschöpft werden, als die hierdurch sich ergebende (tatsächliche) Firsthöhe diese Obergrenze einhält (siehe Textteil Ziffer 2.1).

Diese Regelung gilt insbesondere für den Bereich WA 3. Dort ist bei der (zwingend) einzuhaltenen maximalen Firsthöhe von 9,5 m, einer Traufhöhe von 6,0 m und einer Gebäudebreite von ca. 12,0 m eine Dachneigung von ca. 30 ° möglich.

7.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

In den für eine "eher verdichtete" Bebauung vorgesehenen Bereichen westlich der Friedhofserweiterung bzw. am Römerweg, wurde eine Kettenhausbebauung (a/E) bzw. eine Doppelhaus- oder Reihenhausbauweise festgesetzt. Durch diese differenzierte Festsetzung der Bauweise soll eine den erwarteten individuellen Wohnvorstellungen möglichst nahekommende Gebäudeanordnung ermöglicht werden.

Im übrigen WA-Gebiet sind -wie auch an der im Plan dargestellten Bauplatzaufteilung ablesbar- Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Für den einzelnen Bauplatz ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und der Lage an der Erschließungsstraße in der Regel zwei mögliche Firstrichtungen.

Um insbesondere zur aktiven und passiven Nutzung der Solarenergie die jeweils zweckmäßige Firstrichtung wählen zu können, wurde auf eine Festsetzung verzichtet. Bei der hier vorgesehenen -nicht zu dichten- Bebauung sind nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Gestaltung, insbesondere die Dachlandschaft, nicht zu erwarten.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Aus der städtebaulichen Anordnung der Baukörper wurde die überbaubare Grundstücksfläche abgeleitet und durch Baugrenzen -mit einer Regeltiefe von 14 m- großzügig festgesetzt.

Die sich aus der GRZ von 0,35 ergebende zulässige Grundfläche ist auf den einzelnen Bauplätzen auch unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der LBO realisierbar. In der Regel ist ein gewisser Spielraum zur Gebäudeanordnung innerhalb der "Baufenster" gegeben.

Das städtebauliche Ziel, zusammenhängende Gartenbereiche zu schaffen, ist bei der Festsetzung der Standorte für Garagen und Carports ebenso zu beachten wie der Wunsch nach baulicher Gestaltungsfreiheit.

Garagen und Carports sind deshalb innerhalb der großzügig festgelegten "Baufenster" sowie außerhalb dieser auf den im Plan festgesetzten Standorten (Ga) zulässig.

Soweit nach dem Plan Grenzgaragen zulässig sind, sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung einzuhalten und damit in der Regel nicht die gesamte durch Planzeichen abgegrenzte Ga-Fläche überbaubar.

Für nicht überdachte Stellplätze wurden keine Festsetzungen getroffen, da diese nach aller Erfahrung möglichst unmittelbar an den Erschließungsstraßen angeordnet werden.

7.4 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen

Nach der städtebaulichen Planung sind die sich aus der jeweiligen Bebauung ergebenden Kfz-Stellplätze auf dem betreffenden Bauplatz unterzubringen.

Nach den Erfahrungen in zuletzt erschlossenen Neubaugebieten, z.B. Freiburger Straße-Nord I und Zienken-Unterm Dorf I, ergeben sich bei kleinen bzw. schmalen Doppelhaus- und Reihenhausbauplätzen immer wieder Probleme mit der Stellplatzunterbringung.

Es wurde deshalb deren Mindestgröße so festgesetzt, dass auf dem jeweiligen Bauplatz zwei Stellplätze nebeneinander direkt von der Straße anfahrbar angeordnet werden können.

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude (Einzelhaus-, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) wurde auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

Damit sollen Mehrfamilienhäuser -insbesondere mit Kleinwohnungen-, die nicht der dörflichen Struktur der umgebenden Bebauung entsprechen, ausgeschlossen werden.

Durch die Beschränkung der Wohnungsanzahl sollen Probleme bei der Unterbringung der benötigten Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken und ein für die gewählten Straßenbreiten zu hohes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

7.5 Bauliche Gestaltung

Aus der umgebenden Bebauung wurde als ortstypische Dachform das Satteldach übernommen.

Durch das Zusammenwirken von Satteldach und Gebäudehöhen, wird eine harmonische landschaftliche Einbindung, insbesondere entlang des östlichen Gebietsrandes, angestrebt.

Um eine gestalterische Einheitlichkeit der Bebauung des einzelnen Bauplatzes zu erreichen, sind Satteldachgaragen wünschenswert. Dabei können jedoch -wenn auch vereinzelt- beim Anbau an das Hauptgebäude Belichtungsprobleme auftreten.

Als Alternative wurden deshalb auch aus ökologischen Gründen Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen.

Da mit Garagen die straßenseitige Baugrenze einzuhalten ist, werden diese wahrscheinlich - von Einzelfällen abgesehen - seitlich neben den Hauptgebäuden errichtet werden. Das heißt, bezogen auf den öffentlichen Straßenraum, ist allenfalls mit geringen negativen, visuellen Wirkungen freistehender Flachdachgaragen zu rechnen.

7.6 Stellplatzverpflichtung

In Ziffer 2.3 des Textteils wird für das Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung (§ 37 Abs.1: ein Stellplatz pro Wohnung) eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt bzw. bei einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze.

Trotz Buslinie und Ausbau des Radwegnetzes ist weiterhin damit zu rechnen, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen zunimmt, wie dies auch im übrigen Stadtgebiet festzustellen ist.

Diese "zusätzlichen" Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen, um zum einen bei den gewählten, flächensparenden Straßenbreiten den fließenden Verkehr nicht zu behindern und zum anderen eine angemessene Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum für die Bewohner zu erreichen. Bei Verzicht auf die Stellplatzerhöhung müssten breitere Straßen und deutlich mehr öffentliche Parkplätze geplant werden. Dies ist städtebaulich nicht gewollt.

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

8.1 Erschließung

Auf der Grundlage des eingeholten Baugrundgutachtens wurde die Versickerung des gesamten im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes -Baugrundstücke, straßenbegleitende Versickerungsmulden, Friedhof- in Ziffer 2.4 des Textteils festgesetzt.

Zur Entwässerung des Plangebietes wird deshalb "nur" ein Schmutzwasserkanal verlegt.

Zur Erschließung sind die nachfolgend aufgeführten Baumaßnahmen mit den hierfür geschätzten Kosten durchzuführen:

Straßen, Wege und Grünflächen	ca.	DM 568.000
Entwässerungsanlagen	ca.	DM 346.000
Wasserversorgung	ca.	DM 182.000

8.2 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke und deren Erschließung konnten während des bisherigen Planungsverfahrens mit allen beteiligten Grundstückseigentümern Umlegungs- und Erschließungsvereinbarungen abgeschlossen werden, in denen die Bauplatzzuteilung und die finanzielle Abwicklung der Erschließung geregelt ist.

Die verfahrensmäßige Abwicklung der Bodenordnung erfolgt durch das eingeleitete gesetzliche Umlegungsverfahren.

8.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 26.05.1997 eingeleitet.

Da die Verfahrensschritte beginnend mit dem Beschluss des Vorentwurfs und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ab Mai 1999 durchgeführt wurden, sind die Voraussetzungen (§ 233 Abs. 1 S. 2 BauGB) gegeben, das gesamte Bebauungsplanverfahren nach den Verfahrensvorschriften des BauGB 1998 abzuwickeln.

Zum einen aus Gründen der Rechtsklarheit und zum anderen wegen des Wegfalls der Anzeigepflicht wird das Bebauungsplanverfahren nach BauGB 1998 durchgeführt.

Anlage: Grünordnungsplan-Entwurf vom 24.04.2001

Aufgestellt:

LANDSIEDLUNG Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25 - 70176 Stuttgart

Stuttgart, 09.07.2001/17.12.2001

i. Vollm. [Signature]

Stadt Neuenburg am Rhein, den 25.02.02



[Signature]
.....
Der Bürgermeister