

1 **ALLGEMEINES**

1.1 **Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

1.1.1 Obwohl die Stadt Neuenburg am Rhein in den vergangenen Jahrzehnten umfangreiche Industrie- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen hat, die in Teilen noch nicht bebaut sind, stehen nur noch wenige Gewerbeflächen für eine kurzfristige Nutzung tatsächlich zur Verfügung.

1.1.2 Um vor allem den bestehenden Bedarf kleinerer bis mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe decken zu können, sollen angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet im Bebauungsplangebiet "Sandroggen" im Gewann "Heiligkreuzkopf" weitere Gewerbeflächen planungsrechtlich abgesichert werden. Diese Flächen bieten sich für diese Ausweisung an, da die vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriegebiete abgerundet werden, nahe Versorgungs- und Erschließungsanlagen genutzt werden können und der rechtskräftige Flächennutzungsplan diese Nutzungen zuläßt.

1.1.3 In der Stadt Neuenburg am Rhein besteht ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung im Sinne des BauGB-Maßnahmengesetzes vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622). Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes vornehmlich für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe wird kein nennenswerter zusätzlicher Wohnbedarf erwartet, da angenommen werden kann, daß der Bedarf für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Gebiet selbst gedeckt wird und die Stadt Neuenburg am Rhein für die kommenden Jahre durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes dem anstehenden Bedarf Rechnung trägt.

1.2 **Lage des Plangebiets, bisherige Nutzungen und Planungen**

1.2.1 Das Plangebiet liegt im Südwesten von Neuenburg, zwischen der Landesstraße 134 und dem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet "Sandroggen" mit der Firma Buck im Tiefgestade.

1.2.2 Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2.3 Der südliche Teil des Plangebiets wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin gibt es auf Flst.-Nr. 2794/28 eine Gärtnerei und auf Flst.-Nr. 4483/22 eine aufgelassene Champignon-Zuchtanlage.

1.2.4 Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Sandroggen" ist das Gebiet westlich der Saarengrünstraße als Industriegebiet (GI), festgesetzt. Die nördlich angrenzenden Grundstücke Flst.-Nrn. 4483/27 und 4483/8 sind als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das Planungsgebiet „Sandroggen“ wird im Bereich der Saarengrünstraße (Flst.-Nr. 5187) überlagert, da der neue Bebauungsplan eine vom bisherigen Plan abweichende Straßenführung vorsieht. Außerdem sind die Flurstücke 2794/18, 2794/28, 4483/14, 4483/22 und 4483/74 in das neue Plangebiet übernommen worden, um die Erschließung zu verbessern und erhaltenswerte Grünbestände zu sichern. Die überlagerte Fläche wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

1.2.5 Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich auf 3 Grundstücken Gebäude und Freiflächennutzungen, die weiterhin Bestand haben. Dies sind;

- auf Flst. Nr. 4483/14 eine nicht erheblich störende Möbelschreinerei, zudem auch das Wohnhaus des Eigentümers

Begründung

Seite 2 von 9

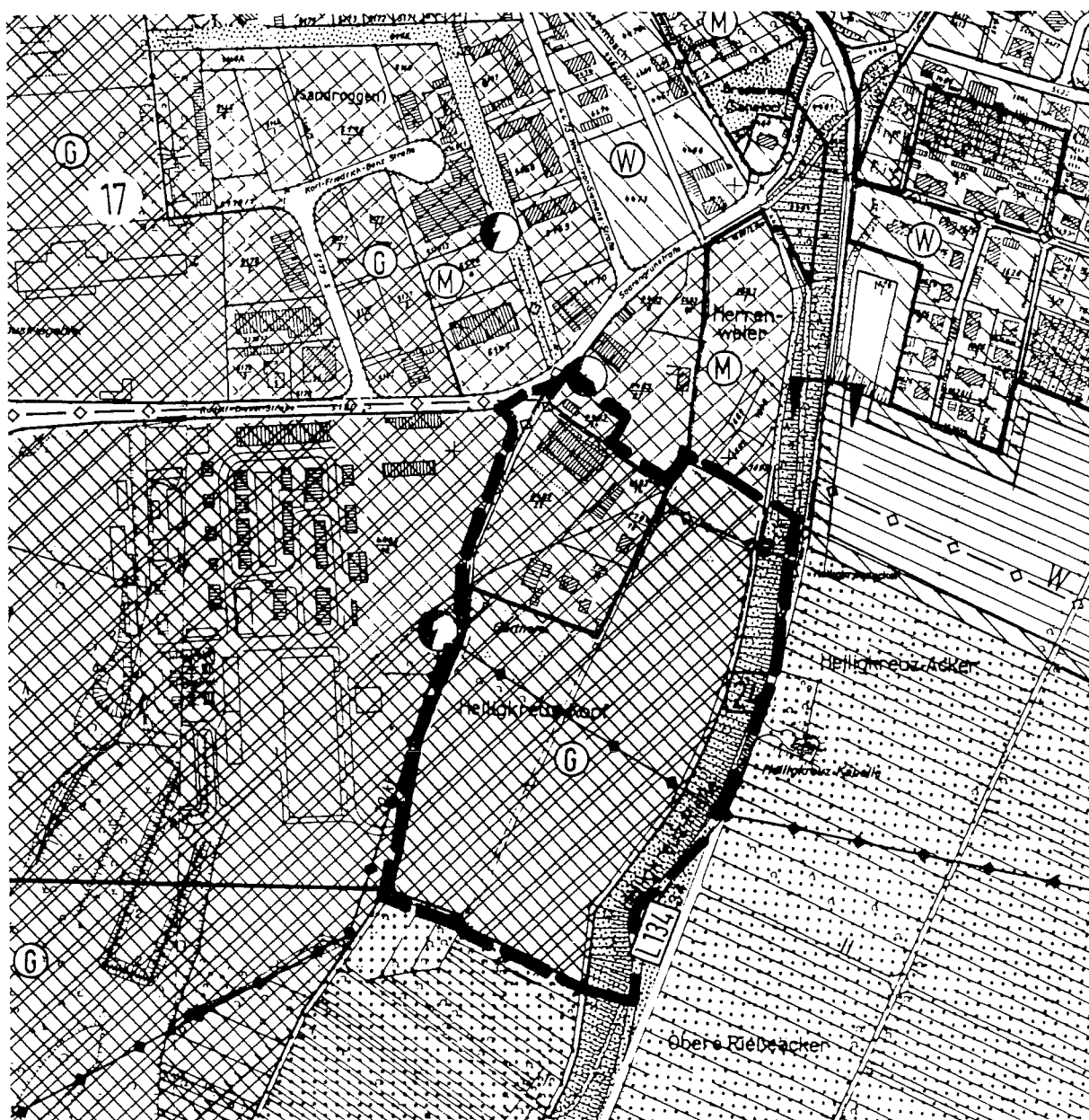
- auf Flst. Nr. 2794/28 die Gebäude und Freiflächennutzungen eines Gartenbetriebs, für den die südlich angrenzende Erweiterungsfläche auf Flst. Nr. 2794/33 vorgesehen ist

- auf Flst. Nr. 2794/18 das Wohnhaus eines ehemaligen Gewerbebetriebs, der inzwischen aufgegeben wurde

1.3 Flächennutzungsplan

1.3.1 Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Westlich angrenzend sieht der Flächennutzungsplan weitere gewerbliche Bauflächen (G) und im nördlichen Anschluß gemischte Bauflächen (M) vor.

1.3.2 Flächennutzungsplanausschnitt - M. 1:5000



1.4 Verfahren

1.4.1 Vorgeschichte

In der Zeit zwischen Aufstellungsbeschluß, frühzeitiger Behördenanhörung und dem jetzigen Planentwurf haben sich sowohl die Planungsziele als auch der räumliche Geltungsbereich aufgrund neuer Rahmenbedingungen geändert. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluß vom 26.09.1986 ist im Gemeinderat ohne Gegenstimmen mit dem Ziel gefaßt worden, Baugrundstücke für Kleinbetriebe bereitzustellen. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung hat im Oktober 1986 stattgefunden. Der erste Planentwurf war im Mai 1990 durch den Gemeinderat gebilligt und im Oktober 1990 öffentlich ausgelegt worden.

1991 hat ein größerer Betrieb beabsichtigt, sich im Plangebiet anzusiedeln, worauf der Gemeinderat im März 1991 mehrheitlich eine erneute Offenlegung des Planentwurfs, mit der Ausweisung eines Industriegebietes im überwiegenden Teil des Gebiets beschlossen hat. Die Offenlage sollte vom 22.04.-22.05.1991 stattfinden, ist jedoch nicht vollzogen worden, weil u.a. zunächst die Stellungnahmen fachkundiger Behörden eingeholt werden sollten. Es hat sich dann gezeigt, daß die Festsetzung eines Industriegebietes wegen der Probleme, die sich aus der nahen Wohnbebauung ergaben nicht zu realisieren war.

Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes mit einer erweiterten Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung wurde 1993/94 ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen planungsrelevanten Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Nach Vorberatung im Ausschuß für Umwelt und Technik hat der Gemeinderat am 15.08.1994 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, dem vorliegenden neuen Entwurf zugestimmt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung veranlaßt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.4.2 Einzelne Verfahrensschritte zur Neuaufstellung

15.08.94	Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat
15.09.94 - 15.10.94	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Frühzeitige Bürgerbeteiligung
24.06.96	Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung Offenlagebeschuß im Gemeinderat
15.07.96 - 15.08.96	Offenlage
30.09.96	Gemeinderat: Beschluß über die Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Satzungsbeschluß

2 PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Zielvorstellung

2.1.1 Die Lage des Gewerbegebiets direkt unterhalb der sogenannten Riese, die das Hochgestade vom Tiefgestade der Rheinniederung trennt, sowie die nördlich gelegenen Misch- und Wohnbauflächen erfordern eine sensible Einfügung in landschaftlicher und nutzungsmäßiger Hinsicht.

2.1.2 Da von der L 134 aus ein Einblick "von oben" möglich ist, werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachgestaltung aufgenommen, die insbesondere im nördlichen Teilbereich - gegenüber einer möglichen Wohngebietserweite-

Begründung

zung auf der Ostseite der L 134 - eine angemessene Gestaltung sichern sollen. Kleinere Grundstücke am Ostrand sollen einen angemessenen Übergang zum Grünbereich der Riese bilden.

2.1.3 Die neue Führung der Erschließungsstraße läßt bei sparsamen Flächenverbrauch die Bildung eines größeren Grundstücks am Südrand des Gebiets zu.

2.1.4 Festsetzungen zur Grünordnung sollen die äußere gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild sichern, die innere Gliederung durch Grünzäsuren unterstützen und somit insgesamt einen Ausgleich für die notwendige Flächeninanspruchnahme bieten.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Wegen der Nähe zu den nördlich liegenden Misch- und Wohngebieten im Bereich „Sandroggen“ wird das Gewerbegebiet nach der Art der zulässigen Betriebe gegliedert. Auf Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamts wird dabei die "Abstandsliste 1990" zugrunde gelegt, in der Emissionen verursachende Betriebsarten aufgeführt und in Klassen eingeteilt sind.

Da ein zukünftiger Stand der Technik mit evtl. geringeren Emissionen nicht vorhersehbar ist, sollen auch - nach Abstandsliste nicht zulässige - Betriebe als Ausnahmen zulässig sein, wenn der Nachweis erbracht wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

2.2.2 Im Sinne dieser Gliederung von zulässigen Gewerbebetrieben, werden zusätzlich Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Die Festsetzung von Mischgebieten berücksichtigt einerseits den Wohnbestand im Gebiet (Flst.-Nr. 2794/18). Andererseits ist die Mischung von Gewerbe und Wohnen nördlich des neuen Erschließungsringes im Übergang zu dem sich nördlich anschließenden Mischgebietscharakter im Bereich „Sandroggen“ planerisch gewollt.

2.2.3 Entsprechend der Planungsabsicht, gewerbliche Bauflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern, werden Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) unter Ausschluß von Tankstellen, großflächigen Verkaufsmärkten, Kfz-Lagerplätze und Vergnügungsstätten festgesetzt.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluß sind insbesondere:

- die Sicherung der knapp bemessenen Gewerbeflächen für den Bedarf dafür vorgesehener Betriebe und die beabsichtigte Nutzungsstruktur,
- die Vermeidung eines übermäßigen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs mit damit verbundenen Verkehrserschließungs- und Emissionsproblemen.

2.2.4 Wohnungen als Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden zugelassen, um den Bedarf kleinerer Betriebe zu berücksichtigen und den angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Neuenburg am Rhein zu entlasten.

2.2.5 Die westlich der Saarengrünstraße bis zur Geltungsbereichsgrenze liegenden Teilflächen, die ursprünglich für eine alternative Straßenführung der Saarengrünstraße im Bebauungsplan „Sandroggen“ vorgesehen waren, werden als Ergänzung der bestehenden GI-Gebiete entsprechend festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

- 2.3.1 Bei der Festsetzung einer Ausnutzbarkeit des Gebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die landschaftliche Umgebung andererseits zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, dürfen die Nutzungsmöglichkeiten bei neuen Gebieten nicht zu eng gefaßt werden. Die Festsetzungen für Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen (GRZ/GFZ) liegen deshalb mit 0,7/1,2 eher im oberen Bereich einer für das Gebiet angemessenen Nutzung.
- 2.3.2 Für die aus dem Bebauungsplan „Sandroggen“ einbezogenen Grundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebiets war 1985 eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die damit verbundene erhöhte Versiegelung würde die auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorgesehenen und von der Wasserwirtschaft geforderten Maßnahmen gefährden. Die neu festgesetzte GFZ wird bisher auf keinem der bereits bebauten Grundstücke ausgeschöpft und gewährleistet immer noch eine angemessene Neubebauung bzw. Erweiterung des Bestandes.
- 2.3.3 Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen soll eine angemessene Einfügung in die Umgebung sicherstellen.

2.4 Bauweise

- 2.4.1 Unter Berücksichtigung typischer Bauformen in Gewerbegebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 50 m bei Einhaltung von Grenzabständen nach LBO zuläßt.

2.5 Sichtflächen

- 2.5.1 Die eingetragenen Sichtdreiecke dienen der Verkehrssicherheit. Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmasten u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.

2.6 Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.6.1 Für die gestalterischen Festsetzungen sind die Lage des Plangebiets am Stadtrand und am Rand der Riese sowie der angestrebte Charakter eines baulich qualitätvollen Gewerbegebiets maßgebend.
- 2.6.2 Unter Berücksichtigung dieser Bedingungen wird die zulässige Dachneigung im nördlichen Bereich von 25° an aufwärts festgesetzt, was bei der hier kleineren Grundstücksparzellierung noch angemessene und nicht zu großvolumige Baukörper ermöglicht.
- 2.6.3 Im südlichen Teilbereich mit großflächigen Baugrenzen soll die Möglichkeit einer besonders wirtschaftlichen Hallenbauweise auch mit geringeren Dachneigungen im Vordergrund stehen. Deshalb beginnt die zulässige Dachneigung hier bei 10°.
- 2.6.4 Flachdächer sind nur als begrünte Dächer ausnahmsweise zulässig, um eine ökologische Aufwertung großer Dachflächen zu ermöglichen.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Allgemeine Aussagen

3.1.1 Das Plangebiet wird derzeit räumlich geprägt durch die an den östlichen Gebietsrand angrenzende Riese (Grünzug) und einer am westlichen Gebietsrand gelegenen langgezogenen Mauer. Das Gebiet wurde in Teilbereichen von einer Gärtnerei/Baumschule genutzt. Es besitzt daher in diesen Flächen eine kleinteilige Grünstruktur mit landschaftstypischen Gehölzen. Der übrige Teil des Gebietes besteht aus Ackerland mit mittlerer bis hoher Bodenqualität.

3.1.2 Das Plangebiet wurde ausgewählt, da im übrigen Gemeindegebiet keine vergleichbaren Flächen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes hinsichtlich der vorgegebenen Zielsetzung (vgl. 1.1) verfügbar sind.

3.1.3 Aufgrund der neuen zu erwartenden Bebauung sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Bodenschutz
- Wasserhaushalt
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

3.1.4 Der Grünordnungsplan erstellt durch das Büro Landschaftsökologie + Planung Dr.- Ing. D. Bruns ist der landschaftsökologische Beitrag zum Bebauungsplan. In ihm wurden Vorschläge für die äußere gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild und der inneren Gliederung durch Grünflächen und Pflanzmaßnahmen gemacht, die eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit wie möglich vermeiden helfen bzw. ausgleichen.

3.1.5 Nach der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 gilt bei der Neuausweisung von Baugebieten die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar (§§ 8/8a BNatSchG). Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Grundlage des Grünordnungsplans im Rahmen der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen.

3.1.6 Mit diesen Festsetzungen wird ein gewisser Ausgleich für die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen geschaffen. Die Regelungen und Flächenausweisungen zur Grünordnung stellen einen Kompromiß zwischen den Anforderungen des Naturschutzes und dem Zwang zu einer intensiven Nutzung der vorhandenen Bauflächen dar. Es erscheint nicht sinnvoll, auf der einen Seite Flächen für nachgewiesenen Gewerbebedarf auszuweisen, und andererseits mehr als die festgesetzten "Ausgleichsmaßnahmen" einzuplanen, die wiederum einen Bedarf an neuen Gewerbeflächen verursachen würden und damit die Inanspruchnahme bisher unbebauter Landschaft vergrößern.

3.2 Landschaftsbild

3.2.1 Prägende naturräumliche Elemente bilden laut Grünordnungsplan die im Osten des Gebietes liegende bewaldete Geländestufe (Riese, vgl. 3.3), sowie angrenzend im Süden, außerhalb des Plangebiets, eine kleinere Fläche mit dichten Gehölzstrukturen und großen Bäumen.

3.2.2 Innerhalb des Plangebietes stehen weiterhin vor allem in den gärtnerisch genutzten Flächen zahlreiche Sträucher und Hecken von deutlich raumprägender

Wirkung. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Eichenhain der insgesamt einen schützenswerten Bestand darstellt.

- 3.2.3 Zur Sicherung dieser Elemente wurden Pflanzbindungen für flächenhaften Baumbestand von herausragender Bedeutung für Natur- und Landschaft (im Bebauungsplan mit F 3 gekennzeichnete Eichenhain), sowie für Bestandteile der innerhalb des Planungsgebietes liegenden ursprünglichen Heckenstrukturen (im Bebauungsplan mit F 4 gekennzeichnet) ausgesprochen.
- 3.2.4 Besonders von Süden her sind Teilflächen des Plangebietes einsehbar, da das Gebiet durch eine langgezogene Mauer im Westen, sowie durch die Riese im Osten einen Abschluß zur Landschaft findet. Ein 5 m breiter Pflanzstreifen (vgl. 3.4) im südl. Bereich soll zur Ausbildung eines geeigneten Siedlungsrandes und damit zu einer Einbindung des Gebiets in das Landschaftsbild beitragen.
- 3.2.5 Pflanzgebote gewährleisten eine deutliche Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes (z.B. durch die ostwestlich verlaufende doppelte Baumreihe) sowie eine angemessene Einbindung in das Siedlungsgebiet.
- 3.2.6 Im Sinne einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild soll auf Maschendrahtzäune am östlichen und südlichen Gebietsrand verzichtet werden.

3.3 Gewässer- und Bodenschutz

- 3.3.1 Aufgrund der Vorbelastung der Regenwasserkanalisation im Bereich „Sandroggen“ muß das Planungsziel angestrebt werden, sämtliche Niederschlagswässer auf der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Versickerung zu bringen. Zu diesem Thema wurde im Frühjahr 1996 ein Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten beim Ingenieurbüro Beller Consult GmbH in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind. In einem Variantenvergleich zentraler und dezentraler Retention und Versickerung der Niederschlagswässer von Dachflächen, Stellplätzen und Hofflächen wird in dieser Untersuchung für den vorliegenden Geltungsbereich empfohlen, die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer auf den betreffenden Grundstücken durch geeignete Mulden- und Rigolensysteme zu versickern. Die auf den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswässer werden in einem straßenbegleitenden Grünstreifen zur Versickerung gebracht.
- 3.3.2 Trotz einer intensiven baulichen Nutzung soll durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt werden, daß die Oberflächenversiegelung minimiert und zur Grundwasserneubildung und zum Hochwasserschutz das gesamte Oberflächenwasser direkt versickert werden kann.
- 3.3.3 Als Ausgleich für befestigte Flächen wird die Anlage wassergebundener Wege, bzw. Kieswege verlangt. Die als Ausnahme zugelassenen extensiv begrünten Flachdächer mit mindestens 10 cm Aufbaudicke tragen ebenfalls zu einer Verringerung des Regenwasserabflusses bei.
- 3.3.4 Diesem allgemeinen Ziel aus Sicht des Gewässerschutzes steht bei gewerblich genutzten Flächen u.U. entgegen, daß auch verschmutztes Oberflächenwasser anfallen kann und ordnungsgemäß abgeführt werden muß oder wegen betrieblichen Verkehrs mit schweren Maschinen oder LKWs eine offene Befestigung funktional nicht möglich ist. Die Versickerung verschmutzten Oberflächenwassers ist aber unter allen Umständen zu vermeiden, um Verunreinigungen der bedeutenden Grundwasservorkommen des Rheinkieses auszuschließen. Das Oberflächenwasser ist, bevor es zur Versickerung gelangt, einer Vorbehandlung und Reinigung zu unterziehen. In diesen Fällen ist eine

versiegelte Oberfläche (z.B. geteert) zu verwenden und eine Ableitung des Oberflächenwassers in zum Untergrund hin abgedichtete Filtermulden erforderlich. Diesen Filtermulden sind ggf. Reinigungseinrichtungen (z.B. Leichtstoff- oder Benzinabscheider) vorzuschalten.

Das durch Oberbodenpassage der Filtermulde und die vorgeschaltete Reinigungseinrichtung gereinigte Oberflächenwasser wird über einen nachgeschalteten Kontrollschacht der anschließenden Rigolenversickerung zugeführt.

3.4 Arten- und Biotopschutz

3.4.1 Wichtigstes Element im Bereich des Arten- und Biotopschutzes stellt die Riese und ihre vorgelagerte Grünzone dar. Die Riese (Hangrain) ist Bestandteil des Biotopverbundes Neuenburg. Durch die Abgrenzung des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilabschnitts der Riese (im Bebauungsplan mit F 1 gekennzeichnet) kann die Sicherung eines Bestandteils des Biotopverbundes, der Schutz und die Entwicklung des vorhandenen Pflanzenbestandes, sowie die Schaffung einer größeren zusammenhängenden Ausgleichsfläche für alle durch einen Eingriff betroffenen Grundstücksflächen gewährleistet werden.

3.4.2 Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Hangwaldes. Dies soll durch das Aufbauen der Waldränder, das Nachpflanzen (gezielt Lücken füllen) mit Eichen, Hainbuchen und Feldahorn sowie das Entfernen der Robinien erreicht werden.

3.4.3 Innerhalb der Fläche F 1 befindet sich zudem ein Wiesenweg. Dieser soll extensiv gepflegt und in seiner Form erhalten werden. Auf seiner westlichen Seite soll ein 7 m breiter Pufferstreifen (im Bebauungsplan mit F 2 gekennzeichnet) einen behutsamen Übergang zum Gewerbegebiet gewährleisten. Ziel ist hierbei die Entwicklung einer ungeschnittenen Hecke mit einzelnen darüber hinausragenden Bäumen.

3.4.4 Die weiterhin ausgewiesenen Pflanzbindungen für Bäume dienen dem Erhalt herausragender Einzelbäume.

3.5 Klima und Luft

3.5.1 Dach- oder Fassadenbegrünung sowie eine insgesamt angemessene Durchgrünung tragen zur Klimaverbesserung und Luftschadstoffminderung bei. Die Dachbegrünung wird als Ausnahme im gesamten Gebiet zugelassen, während die Fassadenbegrünung wegen der im Gewerbegebiet damit verbundenen Probleme als Alternative zum Pflanzgebot für Bäume zugelassen worden ist.

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Das Plangebiet soll über eine neue Anbindung an die Saarengrünstraße angeschlossen werden. Durch Einbeziehung der im Einmündungsbereich liegenden Grundstücke ist eine ringförmige günstige innere Erschließung des Gebiets möglich geworden.

4.2 Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße als Längsparker mit gliedernden Bäumen vorgesehen.

4.3 Neben den straßenbegleitenden Gehwegen gibt es zwei reine Fußwege zum jetzigen Feldweg am Fuß der Riese, um auch im Gewerbegebiet attraktive Fußwegeverbindungen zu schaffen und die Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Begründung

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Die Ver- und Entsorgung ist bei Einhaltung der geforderten Maßnahmen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und durch Anschluß an vorhandene Einrichtungen gesichert.

5.2 Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegen Tiefbrunnen der Stadt Neuenburg. Diese Brunnen werden zur Zeit für die Wasserversorgung nicht genutzt, sollen jedoch entsprechend der Forderung der Wasserwirtschaft für eine eventuelle Notversorgung in ihrem Bestand erhalten bleiben. Der Standort ist im Plan als Wasserversorgungsanlage festgesetzt. Bestehende Leitungen außerhalb öffentlicher Grundstücke sind durch Leitungsrechte gesichert.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig)

6.1 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs: 8,09 ha

6.1.1 Nettobaufläche 6,18 ha
davon

Gewerbegebiet 5,54 ha

Mischgebiet 0,64 ha

6.1.2 Verkehrsflächen 0,90 ha

6.1.3 öffentliche Grünflächen 0,12 ha

7 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (überschlägig)

7.1 Die Kosten der Erschließung werden über den Gemeindehaushalt und Erschließungsbeiträge finanziert und betragen für:

7.1.1 Straßenbau (einschl. Beleuchtung) 1.357.000,-

7.1.2 Kanalisation 475.000,-

7.1.3 Wasserversorgung 370.000,-

Summe: 2.202000,-

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

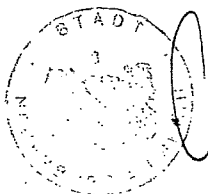
Eine Neuordnung der Grundstücke ist zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig.

9.1 Ergänzt am 22.08.1997, siehe Rückseite

Stadt Neuenburg am Rhein, den 30. Sep. 1996



[Handwritten signature]



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Bärton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITECTEN
SCHWABENTORRING 11 • 76098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 66 75-0 • TELEFAX (0761) 3 66 75-17

Der Planverfasser

Ergänzt am 22.08.1997:

9.1 Der Hinweis in Ziffer 3.13 der Bebauungsvorschriften wurde nach Satzungsbeschuß in Wegfall gebracht.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung der Beller Consult GmbH vom 14.03.1997 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht bzw. die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB (A) am Tage und 55 dB (A) in der Nacht unterschritten.

Der Hinweis in Ziffer 3.13 ist deshalb überholt und wird ersatzlos gestrichen.



[Handwritten signature]

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 18. Nov. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Brenneisen