

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Eich- und Malzacker“ im Stadtteil Steinenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein aus dem Jahre 1968 weist nach heutigen Maßstäben eine sehr lockere Bebauung mit großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäuden auf. Durch die heutigen Rahmenbedingungen mit knapper werdendem Bauland begünstigt, sind Wünsche der Grundstückseigentümer nach zusätzlichen Bauplätzen im Bestand an den Ortschaftsrat herangetragen worden. Der Ortschaftsrat Steinenstadt und der Gemeinderat haben die Situation diskutiert und eine Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet prinzipiell befürwortet.

Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag der Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 1668/7. Die Eigentümer beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Da es sich bei den benachbarten Grundstücken um die gleiche Situation handelt, nämlich Bebauung an der Hauptstraße mit sehr tiefen Grundstücken (ca. 48 m) und gleichzeitig bereits vorhandener Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, einhergehend mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wurde der gesamte Bereich zwischen Hauptstraße und der Straße „Vogesenblick“, der ein in sich sinnvoll abgeschlossenes Gebiet darstellt, in die Planung einbezogen.

Mit der Überplanung dieses Bereiches soll auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht eigenständig bebaubar waren, eine Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Die notwendige Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist mit der Straße „Vogesenblick“ bereits vorhanden.

Da es zunehmend schwieriger wird, neues Bauland in bisher unbebauten Bereichen auszuweisen, eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll ist und den Verbrauch freier Landschaft eindämmt, wurde vom Ortschaftsrat am 22.11.2004 und vom Ausschuss für Umwelt und Technik ebenfalls am 22.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vogesenblick“ empfohlen.

Nachdem die gewünschte Bebauung nicht im Wege der Befreiung ermöglicht werden konnte, war zunächst beabsichtigt, die Bebauung im Rahmen einer Bebauungsplanänderung zu erreichen. Eine Überprüfung der ursprünglichen Planzeichnung und Festsetzungen von 1968 ergab aber bald, dass es im vorliegenden Fall zielführender ist, einen eigenständigen neuen Bebauungsplan zu entwickeln, anstatt das Plangebiet im Rahmen einer Änderung an die „alten“ Festsetzungen anzupassen. Darüber hinaus haben sich seitdem neue rechtliche Rahmenbedingungen ergeben, wie z.B. die Notwendigkeit der Trennung von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Steinenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein. Das Gebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1668/4 – 1668/8 sowie den im Plangebiet liegenden Grundstücksteile der Hauptstraße (Flst.-Nr. 59) und der begleitenden Gehwege (Flst.-Nrn. 59/8 und 59/9).

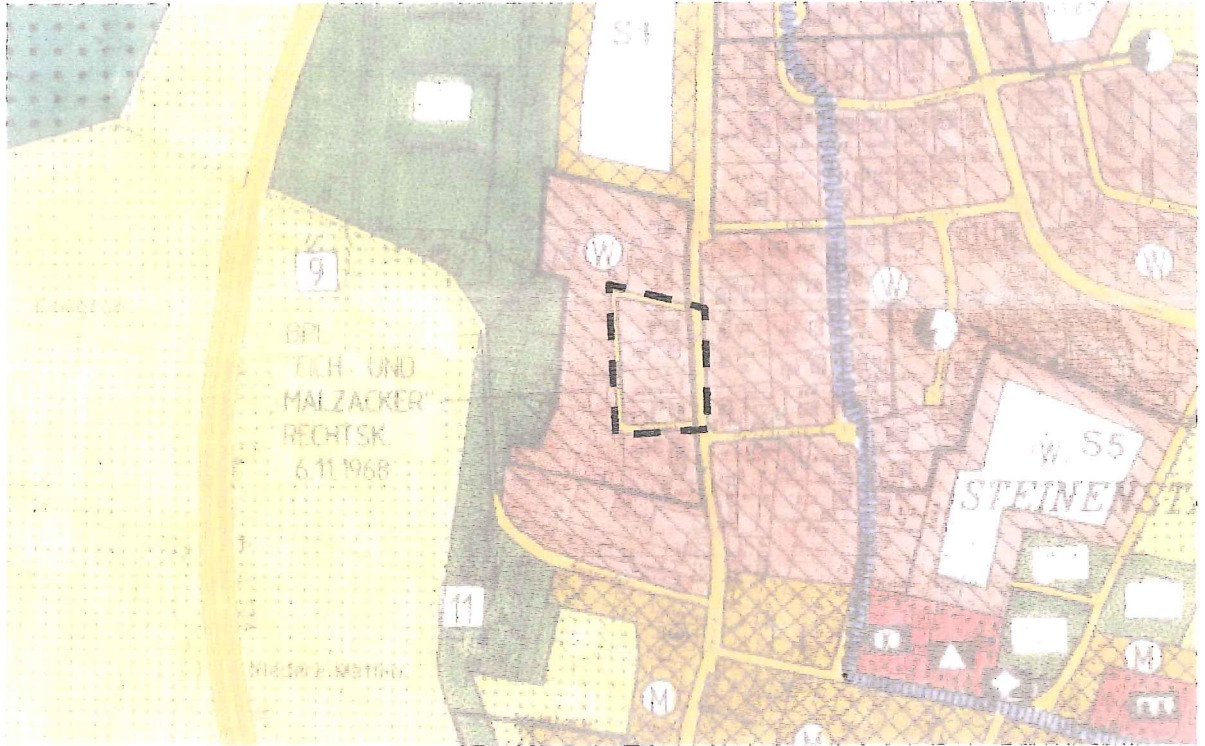
2 VERFAHRENSABLAUF

- 22.11.2004 Der Ortschaftsrat Steinenstadt und der Ausschuss für Umwelt und Technik befürworten die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Vogesenblick“.
- 24.01.2005 Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Vogesenblick“, ferner wird die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.
- 07.02. -
07.03.2005 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer einmonatigen Planauslegung
- 28.01. –
07.03.2005 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping).
- 11.04.2005 Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
- 25.04. –
25.05.2005 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .
Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Vogesenblick“ als Satzung.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1999 stellt im Bereich des Bebauungsplangebietes Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest und ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:5000)



4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im bisherigen Bebauungsplan „Eich- und Malzacker“ ist das Plangebiet zeichnerisch als Dorfgebiet, textlich jedoch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, insofern erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Klarstellung.

Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden auch ausgeschlossen, um eine für dieses Wohnquartier nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m bei zwei Vollgeschossen (I+ID) zulässig. Das obere Vollgeschoss kann aufgrund der Rahmenfestsetzungen nur als Dachgeschoss ausgebaut werden. Für die bestehende Bebauung an der Hauptstraße und die geplante Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde jeweils ein großes Baufenster festgesetzt. Durch die Festsetzung, dass eine Bebauung nur in Form von Einzelhäusern zulässig ist, verbunden mit den nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Grenzabständen ist eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Als Obergrenzen für

die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Plangebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als angemessen angesehen.

Insgesamt berücksichtigen die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, und ermöglichen eine angemessene Verdichtung, andererseits die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

4.2 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 Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher sind im allgemeinen Wohngebiet in Einzelhäusern max. 2 Wohnungen zugelassen.

4.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im allgemeinen Wohngebiet wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dabei sind Garagen so zu richten, dass zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m eingehalten wird.

Ebenfalls zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde 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.

4.4 Überschreitungen der Baugrenzen

Um spätere Befreiungen zu vermeiden 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.

4.5 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 Straßenoberkante 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 jeweiligen 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.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Da Neuenburg aufgrund des kiesigen Untergrundes für seine sehr gut wasserdurchlässigen Böden bekannt ist, wird in allen Baugebieten die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers gefordert. Selbst in dichter bebauten Gebieten sind dabei bisher keine Probleme mit der Versickerung aufgetreten. Als Durchlässigkeitsbeiwert (k_f (m/s) wird im Landschaftsplan bei den Grundwasserkennwerten 10^{-2} – 10^{-3} angegeben. Beispielsweise funktioniert in dem nahe des Plangebiets gelegenen Baugebiet „Malzacker-Süd“ die Versickerung des Niederschlagswassers völlig problemlos.

5.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Der durch einen Bebauungsplan vorbereitete Bau von Wohnungen ist regelmäßig mit 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 Bereich „Vogesenblick“ 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. Ohnehin ist die Straße „Vogesenblick“ im westlichen und nördlichen Teil mit einer Ausbaubreite von lediglich 4,30 m nicht geeignet parkenden Verkehr aufzunehmen.

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 in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene

Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein. Ohnehin ist das Parken auf öffentlichen Straßen nicht gestattet, wenn nicht mindestens eine Durchfahrtsbreite von 3,10 m verbleibt, d.h. auf dem westlichen und nördlichen Abschnitt der Straße „Vogesenblick“ ist das Parken im Straßenraum nicht zulässig.

5.3 Dachgestaltung

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die umgebende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wurde eine Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Aus gleichen Gründen wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dächer als Sattel- oder Walmdächer in roter bis rotbrauner Tönung oder in Anthrazit herzustellen sind.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wurden Bauvorschriften für Garagen, Carports und Nebenanlagen erlassen. Deren Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder alternativ auch als Flachdächer bis maximal 7° mit Dachbegrünung herzustellen.

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 Ortgängen, First und Traufe festgesetzt.

Zur Verdeutlichung, dass die Stadt Neuenburg am Rhein den Einsatz von Solartechnik befürwortet, wurde ausdrücklich aufgenommen, dass Dachaufbauten die der Energiegewinnung dienen bei allen Dachneigungen gestattet sind, jedoch zum Schutz der umliegenden Gebäude aus blendfreien Materialien herzustellen sind.

5.4 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 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 werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

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

5.5 Außenantennen

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“ farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

6 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes ohne Anschluss an die freie Landschaft in einem bereits bestehenden Baugebiet, für das seit 1968 ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Durch den neuen Bebauungsplan „Vogesenblick“ sollen nun sinnvolle Baumöglichkeiten in den rückwärtigen bisher für Nebenanlagen und private Gärten genutzten Bereichen ermöglicht werden.

Das BauGB verpflichtet auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bauliche Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten, wie im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, ökologisch sinnvoller ist, als am Ortsrand unverbaute Landschaft für neue Baugebiete in Anspruch zu nehmen. Daher ist die sog. Innenentwicklung im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange zu begrüßen.

Der Bebauungsplan „Vogesenblick“ liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Eich- und Malzacker“ aus dem Jahr 1968. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans wäre theoretisch bereits eine Versiegelung der Flächen durch Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von ca. 80% möglich gewesen. Dies hätte allerdings, ausgehend von der Baulinie an der Hauptstraße eine ca. 50 m tiefe Bebauung erfordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vogesenblick“ sehen nun eine Versiegelung der Flächen von maximal 60% durch Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, jedoch aufgeteilt in zwei Baureihen vor. Insofern reduziert sich die Versiegelung gegenüber den möglichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans um ca. 20%. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden aus diesem Grund nicht erforderlich. Unabhängig hiervon sollen folgende grünordnerische und ökologische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Zur besseren Durchgrünung des Plangebiets werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt. Danach ist auf den privaten Grundstücken pro angefangener 300 qm mindestens ein heimischer, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Als Beitrag zur Neubildung von Grundwasser und um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern wurde festgesetzt, dass alle Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden sind. Darüber hinaus wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Zum Schutz des Bodens vor Metallionen wurde bestimmt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dächer im Bebauungsplangebiet nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens zu befürchten ist.

Schließlich wurde im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufs auf den Grundstücken breitflächig über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen ist.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Allgemeines

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet mit einer Größe von 5.469 m² liegt westlich der Hauptstraße innerhalb des Ortsetters von Steinenstadt.

Vorgesehen ist das Plangebiet entsprechend der bestehenden bzw. geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans.

Geplant ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zusätzliche Bebauung mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Die notwendige Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist durch die bereits bestehende Straße „Vogesenblick“ gesichert.

7.3 Untersuchungsraum

Der engere Untersuchungsraum bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogesenblick“. Der weitere Untersuchungsraum bezieht sich auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen die über die direkten Eingriffe, d.h. über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehen.

7.4 Standortalternativen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war eine Anfrage eines Grundstückseigentümer, der im rückwärtigen Teil seines Grundstückes ein Einfamilienhaus errichten möchte. Insofern ist dieses Vorhaben an den geplanten Standort gebunden. Zudem entspricht die geplante Bebauung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung, die den Verbrauch von Boden in der freien Landschaft eindämmt.

7.5 Bestands- und Konfliktanalyse

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird nach insgesamt fünf Bewertungsstufen unterschieden:

- sehr geringe
- geringe
- mittlere
- hohe
- sehr hohe Bedeutung der jeweiligen Funktion.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Steinenstadt auf der sogenannten Niederterrasse.

Die Schotter der Niederterrasse sind bis in eine Tiefe von 60-80 cm entkalkt. Hier sind überwiegend Parabraunerden bzw. Parabraunerde-Braunerde zu finden. Der Feinboden besitzt vereinzelt einen anlehmig bis lehmigen Charakter von geringer Mächtigkeit. Der nur schwach humose Oberboden ist gut gekrümelt.

Auf Grundlage des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995, Heft 31) besitzen Parabraunerden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine geringe Funktion (Bewertungsklasse 2) und als Standort von Kulturpflanzen eine geringe bis mittlere Funktion (Bewertungsklasse 2-3).

Insofern weisen diese Böden eine mittlere Bedeutung für die ökologische Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen auf.

Nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eich- und Malzacker“ aus dem Jahr 1968 ist eine Versiegelung der Flächen durch Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze von ca. 80% möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vogesenblick“ sehen nun eine maximale Versiegelung der Flächen von maximal 60% durch Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten vor, so dass im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine Verbesserung gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erreicht wird.

Grundsätzlich können neu versiegelte Flächen ihre ökologische Funktionen nicht mehr in der ursprünglichen Weise wahrnehmen und führen daher zum Verlust der Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Die Oberrheinebene stellt das größte Grundwasserreservoir des Landes Baden-Württemberg dar. Steinenstadt liegt im regionalen Grundwasserschonbereich und teilweise in der Wasserschutzgebietszone III A, die sich etwa 100 m östlich des Plangebiets nach Osten hin erstreckt. Die mittlere Grundwasserfließgeschwindigkeit im oberen Aquiferabschnitt beträgt in der Niederterrasse 4-6 m am Tag. Die Mächtigkeit des Kieskörpers zwischen 35 m und 40 m. Der Flurabstand (Abstand zwischen Grundwasseroberfläche und Geländehöhe) liegt bei ca. 20 m. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest und Nord-Nordwest.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers auch im Hinblick auf die Wasserschutzgebietszone III A infolge von möglichem Schadstoffeintrag und direkte Eingriffe z.B. während der Bauphase werden als gering eingestuft.

Durch die Bebauungsvorschriften ist festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser dezentral über eine belebte Bodenschicht auf den jeweiligen Grundstücken vollständig zur Versickerung gebracht werden muss. Dadurch kann das Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die Oberrheinebene mit dem Untersuchungsraum gehört mit einer Jahresmitteltemperatur zwischen 9° bis 10° zu den am stärksten wärmebelasteten Gebieten in Deutschland. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700 bis 750 mm.

Eine Besonderheit bilden im Winterhalbjahr die häufig auftretenden Inversionen, deren Obergrenzen in der Regel zwischen 500 m und 800 m ü. NN. liegen. Diese Temperaturumkehr bewirkt aufgrund der herabgesetzten atmosphärischen Durchmischung eine Anreicherung von Luftschadstoffen in den unteren Schichten bis zur Bodennähe.

Die sommerliche Wärmebelastung sowie die lufthygienische Belastung während austauscharmer Wetterlagen sind in Steinenstadt als hoch einzuschätzen. Die Wärmebelastung kann durch die Versiegelung der Flächen durch Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, Carports und Stellplätze kleinräumig noch erhöht werden. Die Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr und Heizungen ist als gering einzuschätzen.

Schutzgut Mensch

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße mit Anschluss an die Umgehungsstraße L 134. Die innere Erschließung des Gebietes ist im Süden, Westen und Norden über die bereits bestehende Wohnstraße „Vogesenblick“ gesichert.

Durch die Umgehungsstraße L134 und der damit einhergehenden deutlichen Entlastung des Durchgangsverkehrs von Steinenstadt wird eine erhöhte Lärmbelastung auf den Menschen sowohl entlang der Hauptstraße als auch der Anliegerstraße „Vogesenblick“ als gering eingestuft.

Der Planbereich liegt innerhalb eines Wohngebietes. Emittierende Gewerbebetriebe deren Emissionen in den Planbereich hineinwirken sind in Steinenstadt nicht vorhanden. Insofern sind mögliche Lärm- und Schadstoffemissionen, die von diesen Nutzungen ausgehen können, ausgeschlossen.

Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs im Westen von Steinenstadt. An diesen Siedlungsbereich grenzen an der Hangkante zwischen Niederterrasse und Aue Gehölzstrukturen an, die als Biotopflächen nach § 24a BNatSchG besonders geschützt sind. Neben der ökologischen Funktion dienen diese Gehölze gleichzeitig zur Eingrünung des Siedlungskörpers. Einwirkungen durch die geplante Bebauung auf diese Biotopflächen werden nicht erwartet, da diese nicht unmittelbar an diese Flächen angrenzen.

Die nicht bebauten, rückwärtigen Grundstücksteile im Plangebiet werden ausschließlich als private Gartenflächen (Nutzgärten, Zierrasen) genutzt. Eingestreut sind einige standortfremde Bäume und Sträucher, die keine besondere Qualität bzw. Schutzstatus aufweisen. Für Vögel und Kleinsäuger bieten diese Flächen aufgrund der intensiven Nutzung nur sehr begrenzt Unterschlupf, Brut- und Nahrungsmöglichkeiten. Sie besitzen daher eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Zur Verbesserung dieser Situation, sind auf den einzelnen Grundstücken heimische, hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (altbewährte Sorten) und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Mit dem Begriff Landschaft sind neben seiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (siehe oben) die ästhetischen Qualitäten des Untersuchungsraumes zu verstehen. Zusammenfassend werden diese Qualitäten mit dem Begriff Landschaftsbild beschrieben, in dem auch Stadtlandschaften und das Ortsbild miteinbezogen sind.

Steinenstadt liegt auf der Niederterrasse, die nach Westen nach dem Ortsrand um ca. 10 m bis 15 m abfällt. Im Hangbereich haben sich schützenswerte Gehölzstrukturen entwickelt, die eine ideale Eingrünung des Siedlungskörpers von Westen her gewährleisten.

Da sich das Plangebiet bereits innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs befindet und bereits von bestehender Wohnbebauung umgeben ist, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering bewertet.

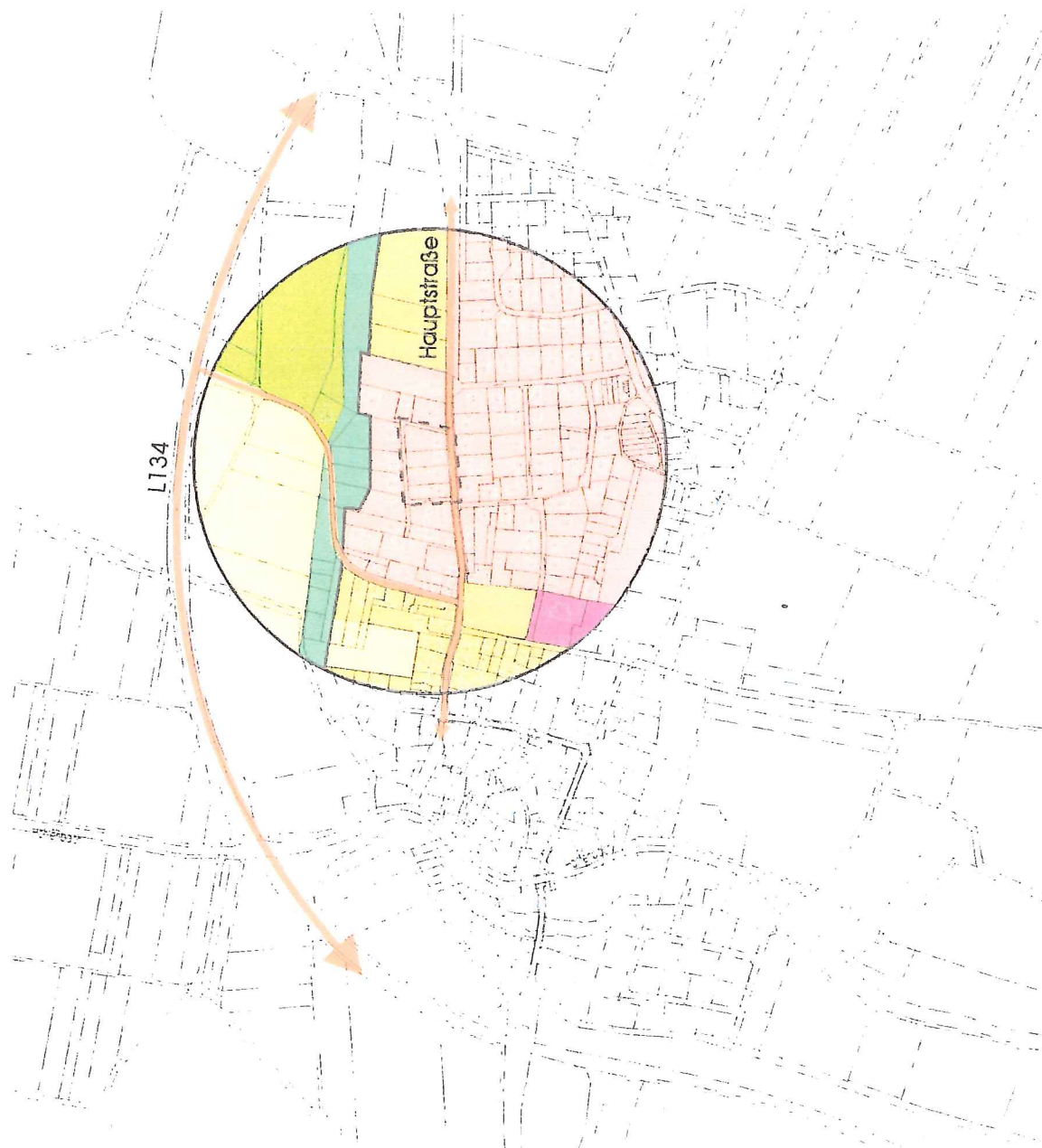
Für das Landschaftserleben und die Erholung hat das Plangebiet aufgrund der Lage und Größe keine Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter










Kulturgüter wie Kultur- und Naturdenkmäler sind von besonderer kultureller Bedeutung. Zu den sonstigen Sachgütern zählen die gesellschaftlichen Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Dies können Gebäude bzw. Bauwerke sein, die aufgrund ihrer (ehemaligen) Funktionsbedeutung zu erhalten sind.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Untersuchungsraum mit dem Plangebiet ohne Maßstab



Zeichenerklärung

 Landwirtschaft	 Wohnen
 Sport	 Mischnutzung
 Eingrünung Ortsrand	 Geltungsbereich B-Plan
 Gemeinbedarf	 Haupterschließung
	 Hangkante

7.6 Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 5.469 m² ist entlang der Hauptstraße im Osten bereits bebaut. Lediglich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine zusätzliche Bebauung mit Einzelhäusern geplant.

Nach Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt ein Verlust der Boden- und Wasserfunktionen. Diese Auswirkungen lassen sich nicht kompensieren, da sie mit der direkten Flächeninanspruchnahme durch o.g. Bebauung sowie Garagen und deren Zufahrten zusammenhängen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eich- und Malzacker“ aus dem Jahr 1968 ausgehend von der Baulinie an der Hauptstraße eine Versiegelung von ca. 80% der Flächen durch Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen und Stellplätze theoretisch möglich gewesen wäre. Wogegen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vogesenblick“ nun eine maximale Versiegelung der Flächen von 60% durch Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten vorsehen, so dass diesbezüglich eine Verbesserung gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erreicht wird.

Zusätzlich wurden zur Eingriffsminimierung Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen getroffen.

Steinenstadt liegt im regionalen Grundwasserschonbereich und teilweise in der Wasserschutzgebietszone III A, die sich etwa 100 m östlich des Plangebiets nach Osten hin erstreckt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Die Empfindlichkeit des Grundwassers infolge von möglichem Schadstoffeintrag und während der Bauphase wird als gering eingestuft. Die Grundwasserneubildung wird als Folge von möglicher Versiegelung reduziert. Durch entsprechende Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und der Pflicht das anfallende Oberflächenwasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern, kann dieser Eingriff minimiert werden.

Das Klima in der Oberrheinebene, in dem das Plangebiet liegt, kann durch hohe Sonneneinstrahlung, Windarmut und durch austauscharme Wetterlagen als Belastungsklima bezeichnet werden. Die sommerliche Wärmebelastung sowie die lufthygienische Belastung bei austauscharmen Wetterlagen ist als hoch einzuschätzen. Die Wärmebelastung kann durch zusätzliche Versiegelung kleinräumig erhöht werden. Die Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr und Heizungen sind als gering einzuschätzen.

Durch die Umgehungsstraße L 134 und der damit verbundenen deutlichen Entlastung des Verkehrs entlang der Hauptstraße, wird eine erhöhte Lärmbelastung auf den Menschen als gering eingestuft. Da in Steinenstadt kaum emittierende Gewerbebetriebe angesiedelt sind, können die von diesen Nutzungen ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im Westen zum Ortsrand haben sich im Hangbereich zwischen Niederterrasse und Aue schützenswerte Gehölzstrukturen entwickelt, die neben dem ökologischen Aspekt eine ideale Eingrünung des Siedlungskörpers von Westen her gewährleisten und zugleich als Windschutz dienen. Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf diese Biotopstrukturen werden nicht erwartet, da diese nicht unmittelbar an diese Flächen angrenzen.

Die zu bebauenden Grundstücke werden ausschließlich als private Gartenflächen (Nutzgärten, Zierrasen) intensiv genutzt. Eingestreut sind einige, meist fremdländische Bäume und Sträucher, die keine besondere Qualität bzw. Schutzstatus aufweisen. Sie besitzen daher eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Zur Verbesserung dieser Situation ist die Pflanzung von heimischen, hochstämmigen Laubbäumen bzw. Obstbäumen (altbewährte Sorten) und Sträucher auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen.

Da sich das Plangebiet bereits innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches befindet und von bestehender Bebauung umgeben ist, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering bewertet. Für das Landschaftserleben und die Erholung hat das Plangebiet aufgrund der Lage und Größe keine Auswirkungen.

Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nicht tangiert.

8 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Steinenstadt. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Hauptstraße an die Umgehungsstraße L 134. Die innere Erschließung des Wohngebietes ist mit der Straße „Vogesenblick“ bereits vorhanden. Steinenstadt ist an den ÖPNV angeschlossen.

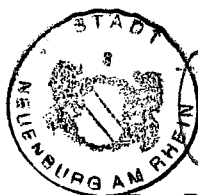
9 KOSTEN

Da die technische Infrastruktur wie Straßen, Kanäle, Beleuchtung etc. bereits besteht, sind zusätzliche Kosten für die Gemeinde nicht zu erwarten.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	5.469 m²
Allgemeines Wohngebiet	3.847 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.622 m ²

Stadt Neuenburg am Rhein, den **13. Juni 2005**



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

[Handwritten signature]
Schwabentorweg 12/79098 Freiburg
Fon 0731/36375-0 Fax 0731/36375-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser