

1 ANLAß ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „LOCHGARTEN“

Der Bebauungsplan „Mittlere St. Martin / Lochgarten“ hat Rechtskraft seit 1988. Er umfaßt zwei Teilbereiche östlich und westlich des Weiherwegs am südwestlichen Ortsrand von Steinenstadt. Ziel der ursprünglichen Planung ist die südliche Abrundung des Siedlungsrandes unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der Riese, d.h. insbesondere der baulichen Freihaltung dieser orts- und landschaftstypischen Hangfläche.

Überlagerung der östlichen Teilfläche durch Bebauungsplan „Lochgarten“

Auf der östlichen Teilfläche zwischen Weiherweg, Rheintalstraße und Fischergasse setzt dieser ursprüngliche Bebauungsplan überbaubare Flächen fest, die Rücksicht nehmen auf ein diagonal über das Grundstück Flst. Nr. 133 verlaufendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde. Die dadurch entstehenden Zuschnitte der Baufenster bereiten gewisse Schwierigkeiten für eine geordnete ortsgestalterische und bebauungsökonomische Siedlungsstruktur in diesem Bereich. Mittlerweile wird ein Verlegen der Abwasserleitung zugunsten einer im genannten Sinne geordneten Bebauung für technisch und ökonomisch möglich und sinnvoll erachtet. Dies kommt auch den Überbauungsabsichten eines Investors entgegen, der in diesem Bereich Wohnungsbau realisieren will.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan „Lochgarten“ überlagert den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Mittlere St. Martin/Lochgarten“. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Lochgarten“ werden die ursprünglichen textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung für den Überlagerungsbereich in ihrer Gesamtheit ersetzt.

2 ALLGEMEINE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS LOCHGARTEN

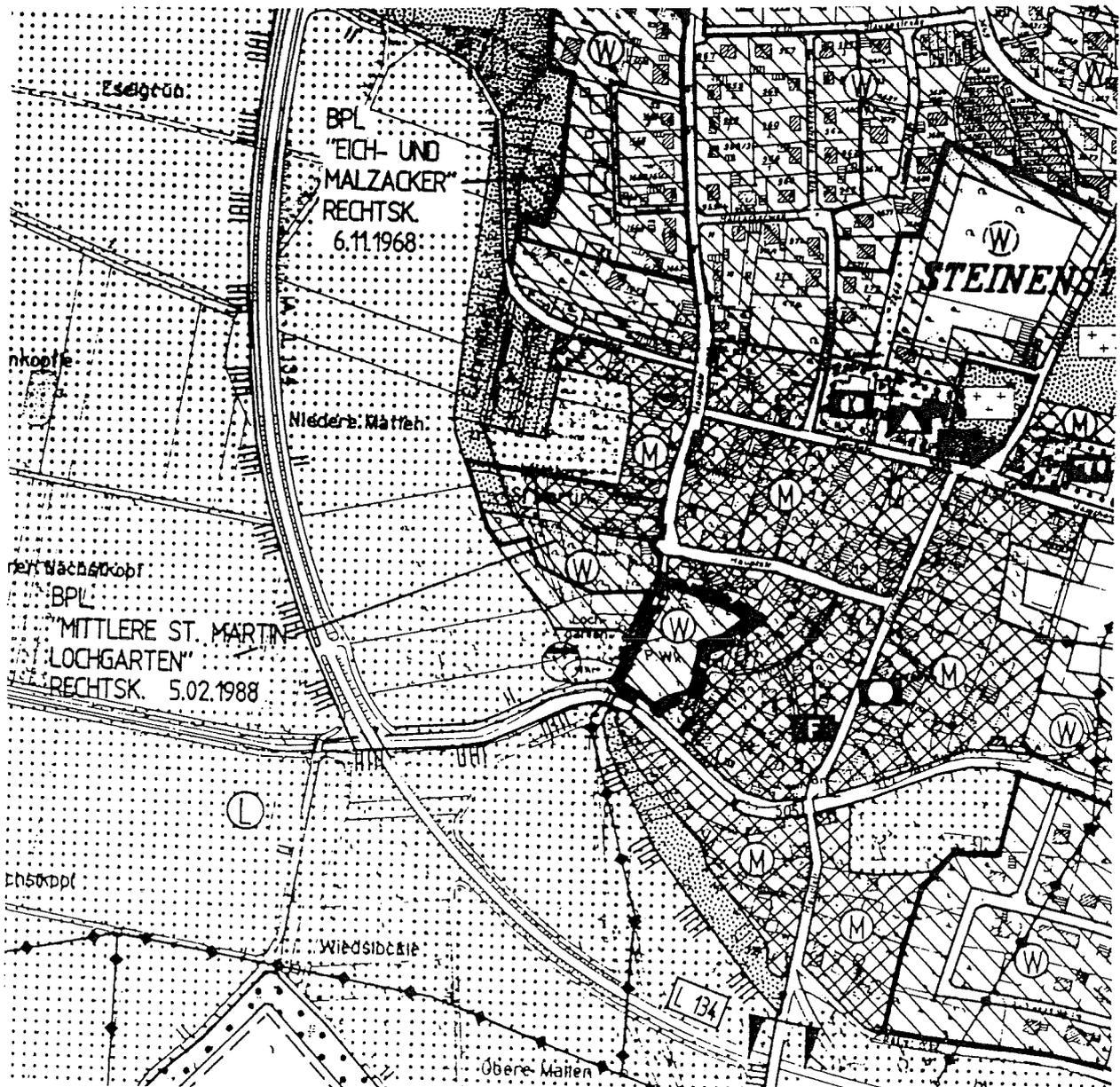
Nach diesen aktuellen Randbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten soll für den Planbereich ein Neuordnungskonzept gefunden werden, das insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Haupterschließung des Bereichs von der Rheintalstraße, um den topographisch und verkehrstechnisch ungünstigeren Anschluß vom Weiherweg zu vermeiden.
- Zeitgemäße Ausnutzung der verfügbaren Flächen für Wohnungsbau, damit auch sparsamer Umgang mit Grund und Boden in diesem ortskernnahen Bereich.
- Berücksichtigung der umgebenden kleinräumlichen Bebauungsstruktur sowie der besonderen topographischen Situation (Höhensprung zur nördlich anschließenden Bebauung.)
- Klare, orientierungsleichte Ordnung und Gliederung des Gebiets für Eigenheime in kostengünstiger Einzel-, und Doppelhausbebauung sowie einer Hausgruppe in Form von Reihenhäusern.
- Freihaltung der Hangfläche (Riese) von Überbauung und landschaftsgestalterische Sicherung durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche.
- Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Neuenburg am Rhein und insbesondere im Ortsteil Steinenstadt

3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im bereits offengelegten Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan „Lochgarten“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4 VERFAHREN

4.1 Verfahren nach den Vorschriften des § 2 BauGB-MaßnahmenG

Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Wenn dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll, empfiehlt sich die Durchführung eines Verfahrens nach § 2 BauGB-MaßnahmenG, was eine Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens zur Folge hat. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans liegen zwingende Gründe vor, die die Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes rechtfertigen.

- Entgegen der allgemeinen Stagnationstendenzen in der Bauwirtschaft werden in der Stadt Neuenburg am Rhein auch in den ersten Monaten des Jahres 1996 sehr viele Bauanträge bzw. Bauvoranfragen eingereicht.
- Aufgrund der im Flächennutzungsplan gemachten Bedarfsprognosen kann von einem überproportionalen Bevölkerungswachstum in der Stadt Neuenburg am Rhein ausgegangen werden.
- Zudem ist im Ortsteil Steinenstadt momentan keine einzige größere zusammenhängende Wohnbaufläche verfügbar, so daß im Ortsteil schnellstmöglich neue Wohnbauflächen baureif gemacht werden müssen

4.2 Verfahrensdaten

- 26.06.95 Ortschaftsrat:
Vorberatung des Baukonzeptes.
- 27.11.95 Gemeinderat:
Aufstellungsbeschuß und Beschuß der Offenlage des Bebauungsplans.
- 18.12.95 bis
18.01.96 Verfahren nach BauGB:
Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Offenlage).
- 18.03.96: Gemeinderat:
Billigung des auf der Grundlage der Offenlage geänderten Bebauungsplanentwurfes. Beschuß der 2. Offenlage und der weiteren Vorgehensweise gemäß den Vorschriften der §§ 1 ff. BauGB-MaßnahmenG.
- 15.04.96 bis 15.05.96 (Bürger)
17.04.96 bis 24.05.96 (TÖB)
Verfahren nach BauGB:
Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2 (2), 2 (4) BauGB-MaßnahmenG i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (2. Offenlage).
- 24.06.96: Gemeinderat:
Beschuß über die Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage und Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan „Lochgarten“ gemäß § 10 BauGB

5 PLANINHALTE

5.1 Art und Maß der Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entspricht damit der ursprünglichen, dem Gebietscharakter der Umgebung folgenden Festsetzung. Das Baukonzept sieht eine Mischung von 8 kleineren Einfamilienhäusern, von max. 4 Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit sowie von einer Hausgruppe in Form von drei Reihenhäusern mit je einer Wohneinheit vor. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde festgesetzt, um insbesondere das Parkieraufkommen zu begrenzen.

Alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden ausgeschlossen, um das Plangebiet überwiegend dem Wohnen vorzubehalten. Zum einen passen diese Nutzungen teilweise aufgrund des hohen Flächenbedarfs, teilweise auch aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen entstehenden Verkehrs (An- und Abfahrt von Beschäftigten und Kunden, Lieferverkehr) oder anderer Emissionen nicht in das, mit nur einer minimierten Erschließung ausgestattete, beabsichtigte Plangebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sind im Hinblick auf die Einfügung der neuen Bebauung in die Umgebung bei den Einzel- und Doppelhäusern eine 1 ½-geschossige Bauform sowie bei der Hausgruppe eine 2-geschossige Bauform vorgesehen.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch die Grundflächenzahl von 0,4, die Geschößflächenzahl von 0,8, durch relativ enge Baugrenzen und durch die Festsetzung von individuellen Traufhöhen und Dachneigungen geregelt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf NN Höhen und erlauben bei den Einzel- und Doppelhäusern eine Traufhöhe von ca. 4,50 m und bei den Reihenhäusern von ca. 6,00 m über der Oberkante der zentralen Erschließungsstraße.

5.3 Erschließung

Der gesamte Planbereich wird durch eine private Erschließungsstraße erschlossen, die von der Rheintalstraße als Stichstraße ins Gebiet führt. Sie ist als Mischfläche mit einer Breite von 4,75 m ausgebildet und endet in einer Wendefläche.

5.4 Parkierung

Alle notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken untergebracht. Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind Garagen-/Carport- und Stellplatzzonen festgesetzt, die i.d.R. in den zur Erschließungsstraße hin gelegenen Grundstücksbereichen angeordnet sind.

5.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Auf-

grund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Lochgarten“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Im Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Neuenburg wurde festgestellt, daß sich das ÖPNV-Angebot am Maß der Mindestversorgung orientiert. Dies gilt insbesondere für die kleineren Ortsteile wie z.B. Steinenstadt. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt nur mit einer Buslinie (SWEG-Linie 111) mit unzureichendem Kursangebot. Ein Radverkehrsnetz besteht nur lückenhaft. Die Radwegebeziehungen sind zudem behindert durch fehlende Radwege und die große Entfernung (ca. 5 km) nach Neuenburg. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Zusätzlich war von Anfang an ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und i.d.S. eine Reduzierung der Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß beabsichtigt, so daß auf der nur 4,75 m breiten Fahrbahn keine parkenden Fahrzeuge gewollt sind.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin 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.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich des geplanten Erschließungsstichs und der engen Fischergasse soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume dienen.

5.6 Leitungsrecht

Im Geltungsbereich werden verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die der Verkehrserschließung aller Teilgrundstücke, sowie der geordneten Ver- und Entsorgung dienen.

Das im nordwestlichen Plangebiet eingetragene 2 m -Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit dient der Erschließung des Kinderspielplatzes und soll darüberhinaus für Fußgänger und Radfahrer Umwege in Richtung Ortskern vermeiden.

6 GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGIE

6.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriffe) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach

§ 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit die entstehenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BNatSchG ist das Vermeidungsgebot das prioritär zu behandelnde Gebot und muß bei allen Varianten der o.g. Bauleitplanungen angewendet werden.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen (Eingriffe) möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild,
- Boden/Wasserhaushalt,
- Arten- und Biotopschutz,
- Klima und Luft.

6.2 Planungsrechtlicher Status des Plangebiets

Bereits überplanter und teilweise bebauter Innenbereich

Für den Planbereich wurde bereits im Jahr 1988 ein Bebauungsplan (Mittlere St. Martin/Lochgarten) aufgestellt. Da der Planbereich bisher weitgehend unbebaut ist und aufgrund des Umfangs nicht als Baulücke gewertet werden kann, sind die Vorschriften des §8 a BNatSchG bei dieser Planung zu beachten.

6.3 Vermeidung von Eingriffen

Vorrangige Vermeidung von Eingriffen

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Fall der Bebauungsplans „Lochgarten“ ist gemäß des in § 8 (2) Satz 1 BNatSchG geregelten Vermeidungsgebots nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 BauGB durch die Gemeinde grundsätzlich entschieden worden, daß eine Bebauung an dem vorgesehenen Standort aus den in Kap. 2 geschilderten Gründen unbedingt anzustreben ist. Insofern ist der durch die Bebauung entstehende Eingriff in seiner Gesamtheit nicht vermeidbar.

6.4 Ausgleich und Minderung konkreter Eingriffe

6.4.1 **Boden**

Durch das Vorhaben ist die Leistungsfähigkeit der innerhalb des Plangebiets vorliegenden Böden (Überbauung, Versiegelung, Bodenumlagerung usw.) nachhaltig beeinträchtigt. Insofern liegt der Ansatz zum Ausgleich und zur Minderung des Eingriffs in der Beschränkung der Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur.

Einschränkungen von Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz ist die Erhaltung der Funktion der Böden als Filter- und Puffer gegenüber dem möglichen Eintrag wassergefährdender Stoffe wichtig. Nicht nur im Hinblick auf den Grundwasserschutz, sondern auch mit dem Ziel der Versickerung von Oberflächenwasser von den Dächern ist die Struktur der vorhandenen Böden weitgehend zu erhalten und nicht zu verändern. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, daß Abgrabungen und Aufschüttungen nur eingeschränkt (bis max. 0,50 m) im Plangebiet vorgenommen werden dürfen. Im Bereich der „Riese“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen generell unzulässig. Bei der Versickerung von Oberflächenwässern muß beachtet werden, daß wegen der im Planbereich vorlie-

genden Kiesböden nur unverschmutzte Oberflächenwässer einer Versickerung zugeführt werden. Die Hinweise in den Bebauungsvorschriften zum Thema Bodenschutz sind hierbei zu beachten.

6.4.2 Wasserhaushalt

Ein Eingriff in den Wasserhaushalt findet vor allem durch die erstmalige Versiegelung von bisher unbebauten Flächen statt. Insofern liegt der Ansatz zum Ausgleich und zur Minderung des Eingriffs in der Beschränkung von zu versiegelnden Flächen und in der Speicherung und Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswässern.

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen

Gleichzeitig soll durch eine sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen und durch die Vorschrift, Wege, Stellplätze, Zufahrten etc. in wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens angestrebt werden. Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen, in denen aus funktionalen oder Grundwasserschutzgründen eine andere Befestigung notwendig ist. Dies ist bei dem Erschließungsstich der Fall.

Niederschlagswässer auf Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer Versickerung über belebte Bodenschichten oder Rasenmulden (mit Überlauf in die Kanalisation) zuzuführen. Wenn eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden kann, ist auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt. Dieses Vorgehen fördert die Neubildung von Grundwasser und mindert den allzu raschen Direktabfluß in das Entwässerungssystem und in die anschließenden Fließgewässer (Hochwasserschutz an der „Quelle“).

6.4.3 Arten- und Biotopschutz

Am nördlichen Rand des Planbereichs befindet sich die Hangkante der ursprünglichen „Riese“. Im Bereich der „Riese“ sind wertvolle Biotopstrukturen vorhanden. Ein Ansatz zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs liegt in der Erhaltung und Entwicklung der o.g. Biotopstrukturen. Zudem befinden sich im Planbereich insgesamt 11 Obstbäume (1 Birnbaum, 8 Apfel- und 2 Nußbäume) von landschaftsökologischem Wert, die aufgrund der Lage der Baufenster sowie der relativ geringen Abstände zwischen den geplanten Gebäuden nicht zu erhalten sind.

Erhaltung und Entwicklung von bestimmten Flächen, Pflanzgebote

Es wird festgesetzt, daß die für den Arten- und Biotopschutz wichtige Fläche der „Riese“ zu erhalten bzw. zu entwickeln ist. Diese Fläche wird den privaten Grundstücken zugeordnet. Zudem sind im gesamten Planbereich standortgemäße Bäume zu pflanzen, zu erhalten und im Fall eines möglichen Absterbens durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Für diese Pflanzungen sind heimische Laub- oder Obstbäume zu verwenden.

Als Ausgleich für die entfallenden Obstbäume werden im Randbereich der Neubebauung insgesamt 13 Pflanzgebote festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

6.4.4 Klimatische Funktionen, Be- und Entlüftung

Im Bereich Klima, Be- und Entlüftung können keine Eingriffe erwartet werden. Es werden deshalb auch keine Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6.5 Kosten

Für die Stadt Neuenburg am Rhein entstehen keine Erschließungs- und Planungskosten.

6.6 Bodenordnung

Da ein Großteil des Plangebiets einem Eigentümer gehört, ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß der Vorschriften des §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

Neuenburg am Rhein, den 24. 06. 96



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser