

1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Planungsgebiet „Rohrkopf Süd“ liegt im Übergangsbereich des zentralen Stadtkerns von Neuenburg am Rhein und dem ausgedehnten Wohngebiet „Rohrkopf“ im ehemaligen Auebereich, welches sich als zusammenhängende nördliche Siedlungseinheit seit den 60er Jahren kontinuierlich entwickelt und durch mittel- bis langfristige Wohnflächenergänzungen bis zu 3.000 Einwohner aufweisen wird.

Standort für einen Lebensmittelmarkt

Der Standort ist vorrangig geprägt durch die drei umgebenden Straßentrassen Bundesstraße B 378, Landesstraße L 134 und der Westtangente. Alle drei Straßen haben sowohl inner- wie auch überörtliche Erschließungsfunktionen.

Dem aus dieser Konzentration von Straßenemissionen resultierenden Standortnachteil steht der Standortvorteil der Erschließungsgunst gegenüber, welcher im Zusammenhang des Stadtentwicklungskonzepts von 1993 zu der Überlegung führte, in diesem Bereich einen weiteren Lebensmittelmarkt der Größenordnung bis zu ca. 700 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

Mittlerweile liegt ein konkretes Projekt für die Ansiedlung eines solchen Marktes vor, welcher durch entsprechende planungsrechtliche Vorbereitungen gefördert und gesichert werden soll.

Städtebauliche Planung für die nähere Umgebung

Es liegt aus verschiedenen städtebaulichen Gründen nahe, im Zusammenhang und in Ergänzung dieses Einkaufsmarktprojekts auch die der umgebenden - zwischen den drei genannten Straßen und der Straße „Im Grün“ liegenden - Flächen zu entwickeln. Aus diesem Anlaß hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein die Aufstellung des Bebauungsplans für den Gesamtbereich beschlossen.

2 PLANUNGSZIELE

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Untersuchung und Festsetzung des Standortes, des Flächenumfangs, der Erschließung und der Gestaltung des Einkaufsmarkts einschließlich seiner zum Betrieb notwendigen Freiflächen und Parkierungsanlagen.

Ein weiteres Ziel ist die Untersuchung weiterer möglicher baulicher Nutzungen auf den umgebenden Flächen im oben beschriebenen Umfang. Hier stehen die Fragen nach der Art der Nutzung, der Erschließung und baulichen Struktur sowie der Nutzung und Gestaltung der Freiflächen und Grünbereiche im Vordergrund.

Wichtige Rahmenbedingungen bei der Realisierung

Wichtige Rahmenbedingungen bei der Realisierung dieser Planungsziele und Planungsinhalte sind dabei

- die Würdigung der Anwohnerbelange des nordwestlich unmittelbar angrenzenden Wohnquartiers „Im Grün“,
- die aus den umgebenden Straßen resultierenden Emissionsbelastungen,
- der Schutz und die Entwicklung der ökologisch bedeutenden „Riese“ am Südostrand des Planungsgebiets,
- die Berücksichtigung übergeordneter Fuß- und Radwegebeziehungen entsprechend der Vorgaben des „Verkehrsentwicklungskonzeptes Stadt Neuenburg am Rhein“ sowie deren Umsetzung,

- die gebietsinterne Versickerung der im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer,
- die allgemeinen Anforderungen an einen sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden,
- die erhöhten Ansprüche und Anforderungen an die bauliche Gestaltung des allseits gut einsehbaren Bereichs.

3 PLANUNGSVERFAHREN

Einzelne Verfahrensschritte

- 04.09.1995 *Gemeinderat:*
Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Rohrkopf-Süd“.
Vorabstimmung im Gemeinderat und mit Trägern öffentlicher Belange
In weiteren Sitzungen wurden alternative Planungsvarianten, insbesondere hinsichtlich Erschließung, Bauflächen, Ökologie, Nutzungs- und Gestaltungsstruktur, gründlich diskutiert und abgewogen. Vorausgegangen war eine erste Abstimmung mit Vertretern des Landratsamtes, die die oben dargestellten Planungsziele und -inhalte grundsätzlich für vertretbar erachteten. Auch die vom Landratsamt empfohlene erste grobe schalltechnische Untersuchung wurde mit dem oben angeführten Ergebnis durchgeführt. Eine weitere Vorabstimmung fand am 13.11.1995 mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange im Landratsamt statt.
- 06.11.1995 Ausschuß für Umwelt und Technik (ASUT):
Diskussion der erarbeiteten Planungsvarianten sowie der vorgegebenen Planungsrandbedingungen. Wunsch nach Erarbeitung einer 5. Variante.
- 22.01.1996 Ausschuß für Umwelt und Technik (ASUT):
Diskussion der 5. Variante. Empfehlung über die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung auf der Grundlage der 5. Variante.
- 29.04.1996 Ausschuß für Umwelt und Technik (ASUT):
Vorberatung des Entwurfs für die frühzeitige Beteiligung
- 03.06.1996 Ausschuß für Umwelt und Technik (ASUT):
2. Vorberatung des Entwurfs für die frühzeitige Beteiligung
- 24.06.1996 *Gemeinderat:*
Beschluß der Frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan „Rohrkopf-Süd“.
- 01.08.1996 Informationsveranstaltung über den Bebauungsplan
- 22.07.1996-
22.08.1996 *Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:* Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.
- 18.11.1996 Ausschuß für Umwelt und Technik (ASUT):
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung.

- 25.11.1996 *Gemeinderat:*
Beschuß über die Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung. Beschuß der Offenlage des Bebauungsplans.
Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:
- 23.12.1996-
23.01.1997 Beteiligung der Bürger im Offenlageverfahren.
- 30.12.1996-
10.02.1997 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Offenlageverfahren.
- 22.04.-
25.04.1997 eingeschränkte Beteiligung
- 28.04.1997 *Gemeinderat:*
Beschuß über die Bedenken und Anregungen aus der Offenlage. Beschuß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

4 ENTWICKLUNGSKRITERIEN

4.1 Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Gesamtbereichs kann nur über die Westumgehung im Bereich der Straßeneinmündung „Im Grün“ erfolgen, da die topographische Situation der umgebenden Straßenböschungen und der „Riese“ keinen alternativen technisch, ökonomisch und ökologisch vertretbaren äußeren Erschließungsansatz zuläßt.

Berücksichtigung der Anwohnerbelange

Zur inneren Erschließung des Gebiets bietet sich aus funktionalen, ökonomischen wie ökologischen Gründen die Nutzung der Straße „Im Grün“ an. Diese einzige Erschließungsmöglichkeit stellt eine Belastung insbesondere der Anwohner der Grundstücke Flst.-Nrn. 5151/1, 5151/2, 5151/5, 5152 und 5166 dar. Hier werden gegensätzliche Belange aus dem privaten wie öffentlichen Interessenbereich sorgfältig abgewogen und entsprechende Maßnahmen zur Abmilderung der Belastungen getroffen.

Gebietsinterne Erschließung

Der Innenbereich des Plangebiets soll über zwei von der Straße „Im Grün“ abgehende kurze Erschließungsstiche erschlossen werden. Der vordere Erschließungsstich ist aufgrund des zu erwartenden Anlieferverkehrs etwas breiter dimensioniert und mit einem separaten Gehweg versehen. Der südlich gelegene Erschließungsstich soll aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsdichte als Mischfläche ausgebildet werden.

Rad- und Fußwegverbindung Innenstadt - Neubaugebiet Rohrkopf

Im „Verkehrsentwicklungskonzept Stadt Neuenburg am Rhein“ wurde eine fehlende direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt und dem „Neubaugebiet Rohrkopf“ festgestellt. Ein Teil dieser Verbindung liegt im Bereich des Bebauungsplans „Rohrkopf Süd“. Im nördlichen Bereich der Straße „Im Grün“ wird deshalb ein separater Radweg festgesetzt. Im südlichen Bereich der Straße „Im Grün“ wird aufgrund der geringen Verkehrsdichte kein separater Radweg vorgesehen.

4.2 Lärmgutachten

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Planungsbereich wurden an insgesamt 16 repräsentativen Aufpunkten die Immissionspegel für Tag- und Nachtzeiten ermittelt. Ergebnis des Gutachtens ist, daß fast im gesamten Planungsgebiet die Richtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht geringfügig bis mittelmäßig überschritten werden. Es wird somit davon ausgegangen, daß an allen Gebäuden im Planungsgebiet zumindest passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmschutzklassen (Lärmpegelbereiche) I - III erfolgen müssen.

Untersucht wurde auch ob die Lärmbelastung sowohl des Planungsgebiets wie auch der nordwestlich anschließenden Wohnbebauung entschärft würde, wenn man entlang der B 378 auf einer Länge von ca. 300 - 400 m eine 2 bzw. 3 m hohe Lärmschutzwand direkt am Straßenrand errichtet.

In der Abwägung der damit erzielten Lärmreduktionen mit ökonomischen und gestalterischen Aspekten hat der Gemeinderat entschieden auf eine solche Lärmschutzwand zu verzichten.

Die nach dieser Variante sich ergebenden Lärmschutzklassen erreichen maximal den Wert III für die geplanten Mischgebiete, was am vorgegebenen Standort als verträglich erachtet werden kann.

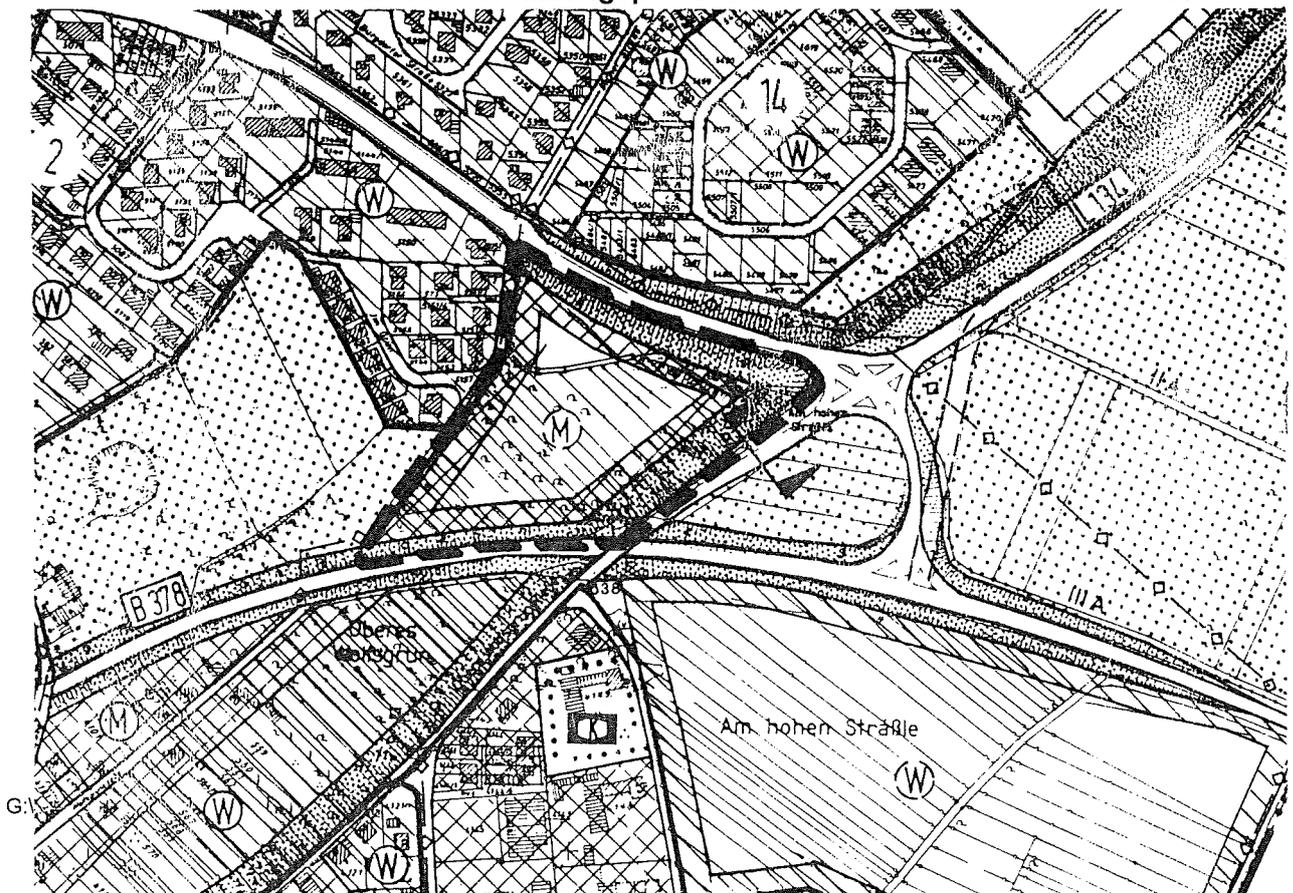
Die Lärmschutzklassen wurden für die einzelnen Baufenster ermittelt und in die Planzeichnung eingetragen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Neuenburg am Rhein ist die betreffende Fläche entsprechend des im Stadtentwicklungskonzept dort vorgesehenen Standorts eines Einkaufsmarkts als Mischfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf

Maßstab 1 : 5.000



5 NUTZUNGSSTRUKTUR

Mischung verschiedener Nutzungen sinnvoll

Der Einkaufsmarkt wird inklusive notwendiger Parkierungsflächen ca. $\frac{1}{4}$ der im Geltungsbereich überbaubaren Bruttoflächen beanspruchen. Der Einkaufsmarkt selbst ist als Lebensmittelmarkt in der in einem Mischgebiet maximal zulässigen Größenordnung von ca. 700 m² Verkaufsfläche definiert. Der Markt dient somit hauptsächlich der Versorgung der umliegenden Wohngebiete und hat somit keinen überörtlichen Charakter. Die für den Markt notwendigen ca. 80 Stellplätze könnten außerhalb der Einkaufszeiten auch für den Parkierungsbedarf umgebender Einrichtungen mehrfach genutzt werden.

Nach der FNP-Vorgabe „Mischgebiet“ sind bei Beachtung der verkehrsgünstigen Lage folgende ergänzende Nutzungen stadtentwicklungspolitisch und städtebaulich sinnvoll:

- Räume für Betriebe des tertiären Sektors (Dienstleistungen aller Art),
- Kultur- bzw. freizeitorientierte Angebote,
- Beherbergungsbetriebe,
- kleineres, nicht störendes Handwerk, z.B. in Form von Gewerbehöfen,
- Wohnungsbau, insbesondere kostengünstiger Geschosßwohnungsbau.

5.1 Standort Einkaufsmarkt

Die Lage des Einkaufsmarktes im Planungsgebiet ist im Bereich der Westtangente optimal angeordnet. Hierfür spricht die kürzeste Erschließung sowohl für den Anlieferungs- wie auch für den Kundenverkehr. Anlieferungszone und Kundenparkplatz sollten jedoch nicht direkt an der Straße „Im Grün“ angeordnet werden, um die Beeinträchtigung der angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen so gering wie möglich zu halten. D.h., daß der Anliefer- und der Kundenverkehr über den Parkplatz südlich und östlich des Lebensmittelmarktes abzuwickeln ist.

5.2 Entwicklung der Bebauungsstruktur

Der Einkaufsmarkt bildet einen baulichen Schwerpunkt des Entwicklungsbereichs.

Die ergänzenden kleinflächigeren Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen, Beherbergung, Wohnen, können in unterschiedlich gegliederten Bauformen realisiert werden. Hierzu wurden in insgesamt 5 Entwurfsvarianten Vorschläge gemacht.

Entwicklung der Varianten

Für die Bewertung dieser Varianten waren folgende Ziele und Kriterien maßgebend.

- Baulich-gestalterische Abstimmung mit der bestehenden Wohnsiedlung,
- minimierter Erschließungsaufwand,
- Exponierung bzw. Schutz zu den vorhandenen Verkehrsemissionen,

- Orientierung der Wohnungen nach Südost bis Südwest (Konflikt: dort ist auch der Verkehr),
- Bildung von nutzungsbezogenen Untergliederungen bzw. baulichen Teilbereichen,
- Abstand der Gebäude zur Riese,
- Flächenausweisung für Oberflächenwasserversickerung,
- Gestaltungsqualität der Einzelgebäude bzw. Gebäudegruppen.

Variante 5 als Grundlage für den Bebauungsplan

In der Diskussion wurde als Variante 5 eine Kombination aus den ursprünglichen Varianten 2 und 4 entwickelt. Auf der Grundlage der Variante 5 wurde die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger durchgeführt.

Planerische Grundzüge dieser Variante sind:

- Gliederung des Planungsbereichs in einen verdichteteren nördlichen Abschnitt mit dem Einkaufsmarkt und Mischnutzungen von Wohnen, Dienstleistungen und Kleingewerbe sowie einen südlichen Abschnitt für Wohnungsbau in angemessen verdichteter Form.
- Hauptorientierung der Gebäude nach Südwest.
- Eine Unterteilung des Gebiets in ein vorrangiges Wohngebiet im Südwesten sowie in zwei Mischgebiete im Restbereich.
- Großzügiger Abstandsbereich zur Riese mit ökologischen Ausgleichsflächen, Flächen zur Regenwasserversickerung, sowie für Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen.

5.3 Ausschluß von Nutzungen

In allen Mischgebieten werden Nutzungen ausgeschlossen, die entweder mit einer großen Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe), unerwünschten Immissionen (Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften) oder nicht erwünschten sozialen Folgewirkungen (Vergnügungsstätten) verbunden sind. Darüber hinaus soll das Mischgebiet hinsichtlich der Nutzungen sinnvoll gegliedert werden, so daß von der Westtangente zum MI 3 hin der Störgrad abnimmt.

Im Mischgebiet MI 1 (Lebensmittelmarkt) sind zusätzlich keine Wohngebäude zugelassen, weil dieser Bereich für die Marktnutzung vorgesehen ist, deren Nutzungsmerkmale mit der Wohnnutzung wenig verträglich erscheinen. Zudem dient das MI 1 auch der Abschirmung der hinterliegenden Mischgebiete von der Westtangente.

Im Mischgebiet MI 3 wird vor allem eine Bebauung mit Wohnhäusern angestrebt. Um die angestrebte Nutzung realisieren zu können und um die späteren Bewohner vor Emissionen zu schützen, werden nur Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen hier zugelassen werden da derartige Einrichtungen zur Stärkung des Fremdenverkehrswesens erwünscht sind.

5.4 Milderung von Verkehrsbelastungen

Um die Verkehrsbelastung der Anwohner im Bereich Westtangente und der Straße „Im Grün“ abzumildern, wird planzeichnerisch festgesetzt, daß der östliche Gehweg „Im Grün“ zugunsten einer Verbreiterung des Straßenraumes entfällt, d.h. der Fuß- und Radweg komplett auf die östlich anschließenden Flächen gelegt wird. Zusätzlich werden in der Durchführung der Planung verkehrsrechtliche Regelungen getroffen, die den Verkehrsfluß beruhigen (Parkverbote, Tempo 30-Zone).

5.5 Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum und die Vorgartenbereiche weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten wurden außer im MI 1 nur Tiefgaragenzonen vorgesehen. Ebenerdige Garagen und Stellplätze sind im MI 2 und 3 daher nur innerhalb der Baufenster zulässig. Damit die Gartenbereiche nicht versiegelt werden und die Grünräume erhalten bleiben wurde festgesetzt, daß ebenerdige Stellplätze und Garagen, bezogen auf die neu anzulegenden Erschließungsstiche nur bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig sind.

Um Anreize für die Errichtung von Tiefgaragen zu schaffen wurde ein sog. Tiefgaragenbonus für die Mischgebiete 1 und 2 festgesetzt, wodurch die zulässige Geschoßfläche um die Fläche der notwendigen Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden erhöht werden kann (max. bis zu 30% der zulässigen Bruttogeschoßfläche).

6 FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

6.1 Leitlinien

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der baulichen Umgebung, berücksichtigen zugleich aber auch Möglichkeiten eines eigenständig ausgeprägten Siedlungsbereichs. Sie berücksichtigen zudem den zentralen und verkehrsgünstigen Standort des Plangebiets und die geplante Nutzungsstruktur.

6.2 Höhenentwicklung der Gebäude

Um die Entwicklung der Gebäudehöhen zu begrenzen, werden durch vertikale Baufenster maximale Gebäudehöhen und maximale Traufhöhen innerhalb eines Kreissegments festgesetzt und auf die Straßenoberkante bezogen. Die vertikalen Baufenster wurden so festgesetzt, daß innerhalb der Höhenfestsetzungen ein Sockel - z.B. auch für Tiefgaragen - einbezogen wurde.

Im MI 3 wurde die Traufhöhe bei 3 Vollgeschossen auf 7m begrenzt, um eine bessere Baumasseneinfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

6.3 Dächer

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden innerhalb dieser Höhenbegrenzungen bewußt offen gehalten. Da das Plangebiet nicht nur dörfliches Idyll, sondern vor allem ein moderner Wohn-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort sein wird, soll neben den ortsüblichen Satteldächern eine gewisse Variabilität bei der Gestaltung der Dächer zugelassen werden neben herkömmlichen Satteldächern auch z.B. Attikageschosse mit leichtgeneigten Dächern bzw. auch Tonnendächer.

6.4 Nutzung der Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung

Um die Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung zu unterstützen, werden zwei Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Errichtung von Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen an den dafür geeigneten Gebäudefassaden zulässig. Zudem sind auf den Dachflächen der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten zulässig. Allerdings müssen diese blendfrei sein.

6.5 Andere Gestaltungsfestsetzungen

Die anderen Festsetzungen zur Gestaltung (Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen, Einfriedungen, unbebaute Flächen bebauter Grundstücke) richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

7 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Mit dem Ziel der Reduzierung der Entwässerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) in das örtliche Kanalisationsnetz strebt die Stadt Neuenburg am Rhein in allen Neubaugebieten an, alle technischen und planungsrechtlichen Möglichkeiten in diesem Sinne auszuschöpfen.

Die geologische Beschaffenheit der Bodensituation im Bereich der Gemarkung Neuenburgs kommt diesen Zielen entgegen.

Eine Studie über die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser der Firma Beller Consult GmbH, Freiburg vom März 1996 gibt Empfehlungen für angemessene Festsetzungen, die in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen werden.

Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen bzw. angefordert werden.

8 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 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:

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

8.2 Empfehlung des Flächennutzungsplans - Städtebaulicher Steckbrief N 3

Im Rahmen der Flächennutzungsplandarstellung wurden für die Fläche „Rohrkopf-Süd“ folgende Empfehlungen gemacht:

- Reduzierung der Bauflächen auf insgesamt ca. 2 ha für MI- Nutzungen,
- Erhaltung der Biotopstrukturen (Riese),
- Einhaltung von durchschnittlich ca. 30 m Abstand zur Riese,
- Darstellung dieser Fläche als Grünfläche und Ausgleichsfläche.

Diese Empfehlungen werden aufgegriffen und in die Struktur der Bebauungsplanung eingearbeitet. Teilweise unterschreitet der Abstand der Baukörper die empfohlenen 30 m zur „Riese“. Im Schnitt werden aber ca. 30 m Abstand eingehalten.

8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da das Gebiet „Rohrkopf-Süd“ erstmalig bebaut wird, ist der Bebauungsplan als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Zur Bewertung des Eingriffs wurde eine landschaftsplanerische Stellungnahme im Sinne des § 8a BNatSchG vom Büro für Landschaftsökologie und Planung in Freiburg erarbeitet. Sowohl im zeichnerischen Teil, wie auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb umfangreiche Ausgleichsflächen- und -maßnahmen wie z.B. Grünflächen, Oberflächenwasserversickerung, Pflanzgebote, Begrünungsmaßnahmen usw. festgesetzt, mit denen die Voraussetzungen und Anforderungen an eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem § 8a BNatSchG erfüllt sind. Die Untere Naturschutzbehörde hält die vorgesehenen Maßnahmen für ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff auszugleichen. Die landschaftsplanerische Stellungnahme wird den Bebauungsplannunterlagen beigelegt.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus wird die Stadt Neuenburg am Rhein die in der landschaftsplanerischen Stellungnahme vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen aufgreifen und weitere Bepflanzungsmaßnahmen auf den im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen vornehmen. Dies betrifft die flächendeckende Begrünung der Böschung an der Westtangente. Diese Maßnahme dient zum einen der ökologischen Aufwertung der Flächen und schirmt darüber hinaus auch das Plangebiet besser von den umgebenden Straßen ab.

8.4 Kosten

Durch die Bebauungsplanung entstehen Planungskosten gem. HOAI sowie im späteren Verlauf Erschließungskosten die überschlägig wie folgt ermittelt wurden:

Straßenbau	ca. 270.000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 32.000 DM
Entwässerungl	ca. 125.000 DM
Wasserversorgung	ca. 115.000 DM

8.5 Bodenordnung

Das Plangebiet setzt sich aus einer Vielzahl von Einzelgrundstücken zusammen. Insofern ist ein Bodenordnungsverfahren entsprechend der §§ 45 ff. BauGB durchzuführen.

8.6 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich insgesamt	3,25 ha
davon	
Mischbaufläche	14.145 m ²
Geh- und Radwege	2.210 m ²
Straßenfläche	1.515 m ²
Grünfläche	14.630 m ²
davon	
Riese	3.680 m ²
Spielplatz	1.420 m ²
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9.530 m ²

Stadt Neuenburg am Rhein, den 28.04.97



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Föhle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3
68 75-17

Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 06. Feb. 1998
Landratsamt Ob- und Hochschwarzwald



Brenneisen