

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Neuenburg am Rhein südlich und östlich der Westtangente. Nördlich der Westtangente schließen sich weitere Wohngebiete (Unteres Wolfsgrün, Rohrkopf West und -Ost) an. Im Westen bildet die Westtangente die Grenze der Wohnbebauung. Im Südwesten setzt sich die Bebauung mit dem Baugebiet Mühleköpfe fort. Im Südosten liegen zwischen dem Gebiet und dem Autobahnzubringer landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlaß und Ziele der Planung

13 Planänderungen in 25 Jahren

Für das heute bis auf wenige Baulücken bebaute Gebiet wurde 1966-1968 der Bebauungsplan „Rohrkopf“ aufgestellt. In den vergangenen 25 Jahren wurde der Plan 13 mal geändert oder ergänzt. Planzeichnung und Bebauungsvorschriften sind inzwischen unübersichtlich geworden und entsprechen weitgehend nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen. Auf verhältnismäßig großen Grundstücken sind ursprünglich eng begrenzte Baugrenzen festgesetzt und einengende Vorschriften getroffen worden, wobei teilweise nicht einmal die festgesetzten Geschossflächenzahlen erreicht werden konnten. Die einengenden Vorschriften sind in der Folgezeit aufgrund konkreter Bauvorhaben, die innerhalb der engen Festsetzungen nicht realisiert werden konnten, in den jeweiligen Teilbereichen oft großzügig erweitert worden.

Anpassung an novellierte Bundes- und Landesgesetze

Das hat dazu geführt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB nicht mehr gewährleisten. Neben der Vielzahl von Bebauungsplanänderungen sind auch Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung geändert oder durch Novellen neu gefaßt worden. Dadurch entstehen zusätzlich rechtliche Probleme, weil diese Gesetze und Verordnungen in den unterschiedlichen Fassungen anzuwenden sind.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Rechtsklarheit ist es dringend notwendig, die Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zu fassen. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan „Rohrkopf“ neu aufgestellt. Durch diese Neufassung wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

1.3 Verfahren

Ein Änderungsverfahren als "Deckblattverfahren" muß aufgrund der unübersichtlich gewordenen Plangrundlage und der inhaltlich überholten und nicht mehr dem heutigen Stand entsprechenden Festsetzungen ausscheiden.

In der Randzone des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind kleine Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 4556 und 4100 südlich des Lindenwegs bzw. westlich des Bleichewegs nicht entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklicht worden und sollen durch Aufhebung dieser Teilflächen wieder dem Außenbereich zugeordnet werden. Das gleiche gilt für die ursprünglich geplante Tankstelle an der Westtangente, deren Funktion und Nutzwert an diesem Standort nicht mehr zeitgemäß ist.

Einzelne Verfahrensschritte:

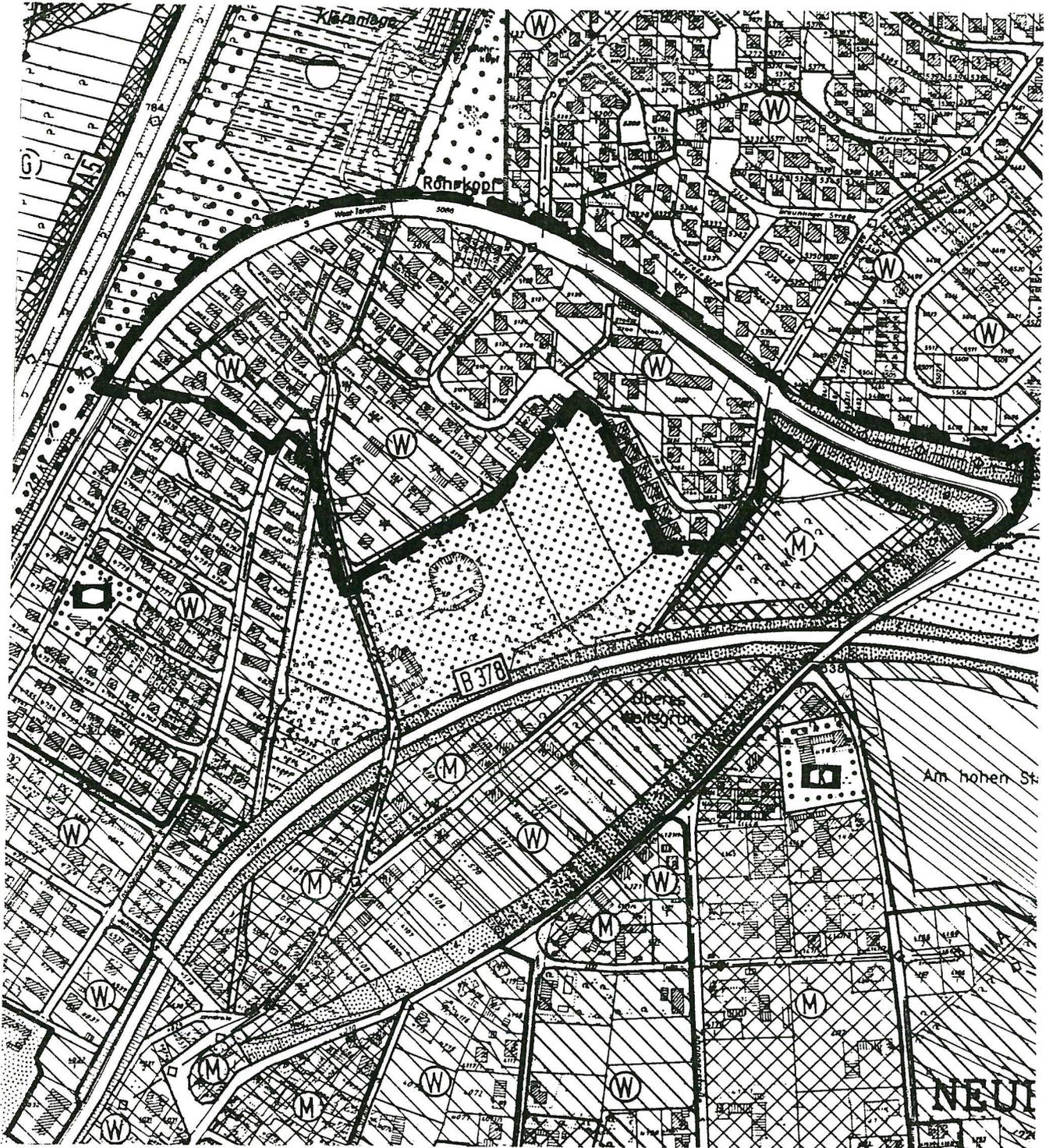
- 25.02.1991 Aufstellungsbeschuß im Gemeinderat.
- 07.11.1994 Gemeinderat:
Beschuß der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.
- 27.12.1994-
27.01.1995 Verfahren nach BauGB:
Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung.
- 10.07.1995 Gemeinderat:
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Beschuß der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 24.07.1995-
24.08.1995 Verfahren nach BauGB:
Durchführung der Offenlage.
- 22.01.1996 Ausschuß für Umwelt und Technik:
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und Diskussion der Plangrundlagen.
- 20.05.1996 Gemeinderat:
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und Beschuß einer 2. Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 24.06.-24.07.1996 (Bürger)
11.06.-26.07.1996 (TÖB)
Verfahren nach BauGB:
Durchführung der 2. Offenlage.
- 03.02.1997 Ausschuß für Umwelt und Technik:
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage
- 17.02.1997 Gemeinderat:
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage und Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Neufassung des Bebauungsplanes berührt den Flächennutzungsplan nicht. Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

M 1 : 5000



2 BEBAUUNG

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ursprüngliche Art der baulichen Nutzung

Laut der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1968, wurde das Plangebiet zum überwiegenden Teil als reines Wohngebiet ausgewiesen. Zusätzlich enthielt der Plan Flächen für Gewerbegebiete sowie in beschränktem Umfang Allgemeine Wohngebiete.

Zukünftige Art der baulichen Nutzung

Die Lage des Gebiets zwischen Westtangente und Autobahnzubringer und die Nähe der Autobahn werden sicher nicht den erhöhten Anforderungen an Wohnlage und Wohnruhe eines Reinen Wohngebiets gerecht. Außerdem soll durch die allgemeine Zulassung von „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben“ eine ausreichende Nahversorgung in fußläufiger Entfernung ermöglicht werden. Deshalb wird das gesamte Plangebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausschluß immissionsträchtiger und flächenintensiver Nutzungen

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in den Wohngebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um Störungen der Wohnfunktion zu vermeiden bzw. Betriebe, die wegen ihrer großflächigen Produktionsstruktur dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen, auszuschließen.

Allgemeine Zulässigkeit von nicht immissionsträchtigen Betrieben

Allgemein zulässig sind hingegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, da von diesen keine störenden Wirkungen auf die Wohnfunktion erwartet werden können. Zudem soll z.B. auch einem kleineren Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Durchführung von nicht störenden Tätigkeiten oder zur Lagerung von Arbeitsmaterialien und -geräten gegeben werden. Anlagen für Verwaltungen - dies können z.B. auch eine Bank/Sparkasse oder eine Versicherung sein - werden als Zukunftsoption für den Fall einer gewünschten Niederlassung eines derartigen Verwaltungsbetriebes zugelassen.

Orientierung am Bestand

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ, Traufhöhen) orientiert sich am Bestand unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten. Bei diesem Punkt wurde sorgfältig zwischen den privaten Belangen (Erweiterung des Gebäudebestandes) und den städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet abgewogen.

Orientiert wurde sich dabei an dem Grundsatz der Gleichbehandlung: Alle Grundstücke sollen in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße, dem Zuschnitt des Grundstücks sowie der vorhandenen Bebauung verhältnismäßig gleich große Baufenster erhalten. Aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte, der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an bauliche Anlagen sowie der grünplaneri-

schen Erwägungen orientieren sich die neuen Baugrenzen in vielen Bereichen des Plangebiets eng an den Bestandsgrenzen. In anderen Bereichen - z.B. im westlichen Abschnitt des Plangebiets Flst.-Nrn. 5089 ff. - konnten die Baufenster wegen der großen Grundstücke großzügig erweitert werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um die Bebauungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzuschränken. Durch die bisherigen Änderungen sind in Teilbereichen die Baulinien und Baugrenzen ohnehin aufgehoben und erweitert worden. Mit der Neufestsetzung der Baugrenzen im Gebiet, soll nicht nur den individuellen Bedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen, sondern gleichzeitig auch für die Bewohner angemessen große Freiflächen zur Durchgrünung und Durchlüftung des Gebiets gesichert werden (vgl. Ziff. 2.1). Um eine passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen um 2,00 durch Wintergärten zugelassen. Um den individuellen Wünschen der Hauseigentümer entgegenzukommen, dürfen Balkone, Erker, Dachvorsprünge sowie Terrassen incl. deren Überdachungen die festgesetzten Baugrenzen um 1,50 m ausnahmsweise überschreiten.

2.3 Baugestaltung

Die bisher hinsichtlich Materialwahl, Dachausformung und Gestaltung der Außenanlagen einengenden Anforderungen werden auf ein zur Baugestaltung angemessenes Maß unter gleichzeitiger Beachtung von Umweltaspekten zurückgenommen. In den Wohngebieten werden generell geneigte Dächer vorgeschrieben, um die bei Flachdächern vielfach aufgetretenen Probleme zu vermeiden und bauliche Erweiterungen durch den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen. Außenantennen werden aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich ihrer Farbe sowie der Anzahl (eine pro Gebäude) beschränkt.

3 VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

Die Baumaßnahmen zur Erschließung (Straßenausbau, Ver- und Entsorgung) sind abgeschlossen, ein Neu- oder Ausbau sowie zusätzliche Folgeeinrichtungen sind nicht erforderlich. Durch die Schließung der wenigen, noch vorhandenen Baulücken und durch die getroffenen Festsetzungen ist kein nennenswerter Einwohnerzuwachs zu erwarten.

4 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. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Rohrkopf“ 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, zu dem auch die Stadt Neuenburg zu zählen ist, leider nur unzureichend. Im Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Neuenburg wurde festgestellt, daß sich das ÖPNV-Angebot lediglich am Maß der Mindestversorgung orientiert. Auf der Bahnstrecke wurde der Personenverkehr eingestellt. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt daher nur mit Buslinien (SWEG-Linie 111 und Regionalbusse) und ist nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht in der Lage das eigene Auto zu ersetzen. Ein Radverkehrsnetz besteht nur lückenhaft. Die Radwegebeziehungen sind zudem, insbesondere im Bereich Rohrkopf, behindert durch die Trennwirkung der A 5 und der B 378 sowie der Höhenunterschiede zwischen Hochgestade und Aue. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren nicht aber auf das Auto ganz zu verzichten.

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

Das Erschließungssystem im Bereich Rohrkopf sieht zahlreiche Stiche und kleinere Straßen vor um die Anwohner vom Verkehr zu entlasten und um Ihnen eine angemessene Aufenthaltsqualität zu garantieren. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „Parkzonen“ sein, sondern auch als Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume genutzt werden können. Auch aus diesem Grund ist die Unterbringung der PKWs auf den privaten Grundstücken notwendig.

5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die öffentlichen Flächen entlang der Westtangente sind schon in der Vergangenheit mit Hainbuchen bestockt worden, so daß in diesem Bereich keine weiteren Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Bepflanzung bleibt erhalten.

Da es sich im sonstigen Planbereich weitgehend um bereits bebaute Privatgrundstücke handelt, sind grünplanerische Festsetzungen (Pflanzgebote) für private Flächen nicht sinnvoll, da die Grundstücke bereits gärtnerisch angelegt sind. Pflanzhaltungen werden im Plan nicht festgesetzt, weil die bestehenden Bäume prinzipiell über die jeweils geltende Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein in ihrem Bestand geschützt werden. Auf die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen (vgl. Ziff. 3.9 der Bebauungsvorschriften).

Zudem wird bei Ersatz- bzw. bei Neupflanzungen die Verwendung von der potentiell natürlichen Sukzession entsprechenden Bäume und Gehölze festgesetzt.

Um die Aspekte des Grundwasserschutzes angemessen zu berücksichtigen, werden die Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Freiburg in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Im Anhang der Bebauungsvorschriften

wird ein Hinweisblatt aufgeführt, welches über „den Bau und die Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ informiert. Da durch derartige Anlagen eine wirksame Zurückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück erreicht werden kann, sind die angebotenen Empfehlungen bei Neu- und Umbauten unbedingt zu prüfen. Als weitere grundwasserschützende Maßnahme wird die Verwendung von wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigungen für die Herstellung von Wegen, Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

6 LÄRMSCHUTZ

Wegen der relativen Nähe des Plangebiets zur BAB 5 und zur Westtangente und der damit verbundenen Lärmimmissionen wurde eine Lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Wie aus der Lärmtechnischen Untersuchung hervorgeht, werden an allen repräsentativen Aufpunkten (Meßpunkten) die Richtlinien der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht überschritten. Aufgrund der Lage der Aufpunkte und der ermittelten Immissionspegel kann davon ausgegangen werden, daß an allen Gebäuden im Bebauungsplangebiet Rohrkopf die Immissionsorientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Nur passive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) sollen im vorliegenden Fall aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht eingesetzt werden. Die Anlage von Lärmschutzwänden würde wegen des großen Flächenbedarfs Eingriffe in privates Eigentum erforderlich machen. Die Aufstellung von Lärmschutzwänden hätte an dieser Stelle eine unerwünschte visuelle und städtebauliche Zäsur zur Folge.

Zwecks Vermeidung dieser mit der Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen einhergehenden Begleiterscheinungen wurde festgesetzt, daß an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Für die zugeordneten Lärmpegelbereiche wurden die daraus resultierenden Schalldämmmaße berechnet (z.B. R'w, res. 40), verschiedenen Zonen zugeordnet und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

7 BODENORDNUNG UND KOSTEN

Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB zur Neuordnung der Grundstücke sind nicht erforderlich.

Die der Gemeinde entstehenden Kosten beschränken sich hauptsächlich auf die Planungskosten für die Neuplanung auf der Grundlage der HOAI.

8 FLÄCHENBILANZIERUNG

Planungsgebiete (Bruttobaufläche)		11,32 ha
Nettobaufläche	7,74 ha	
Verkehrsfläche	2,45 ha	
Grünflächen	1,13 ha	

Neuenburg am Rhein, den 17. 02. 97



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 74098 FREIBURG

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

[Handwritten signature]
Der Planverfasser

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 15. Okt. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
Brenneisen