



# STADT NEUENBURG AM RHEIN

## Bebauungsplan "Rohrkopf - Nord - West "

### Begründung:

Aufgrund der erfolgreichen Industrieansiedlungspolitik sowie der verfügbaren Wohnbauflächen hatte die Stadt Neuenburg in den vergangenen Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Diese Entwicklung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen, die im 'Gebietsentwicklungsplan für das Südliche Oberrheingebiet' festgelegt wurden. Trotz der allgemein zu beobachtenden Bevölkerungsstagnation besteht in Neuenburg weiterhin eine akute Nachfrage nach Wohnungen und Bauplätzen. Das Wohnungsangebot, das in den letzten Jahren zusätzlich geschaffen wurde, ist vollständig ausgenutzt.

Ein weiterer Einwohnerzuwachs würde den Zielen der Landesplanung entsprechen. Insofern entspricht die Erschließung weiterer Baugebiete angesichts akuter Nachfrage einem allgemeinen Bedürfnis.

Bebauungspläne sollen aus Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg liegt als Entwurf vor. Das Verfahren wurde angesichts der Zielplanung für die Gemeindereform nicht weitergeführt.

Nach Abschluß der Gemeindereform soll die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes auf neuer Grundlage, d. h. unter Miteinbeziehung der neuen Stadtteile Grisheim, Steinenstadt und Zienken, wieder aufgenommen werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Rohrkopf - Nord - West" ist in dem vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Andererseits liegen infolge der Gebietsreform zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan im Verfahren vorzuziehen.

Das Plangebiet umfaßt	3,100 ha
davon entfallen auf Wohnbauflächen	2,265 ha
auf Straßen und Wege	0,465 ha
und auf Grünflächen	0,370 ha

Die Wohnbauflächen sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Nach den Festsetzungen sind etwa folgende Gebäude bzw. Wohnungen im Bebauungsplangebiet unterzubringen:

	<u>Gebäude</u>	<u>Wohnungen</u>
Ein- und Zweifamilienhäuser	29	35
Reihenhäuser	<u>2</u>	<u>12</u>
insgesamt	31	47

Die Grundstücke -es handelte sich ausnahmslos um gemeinde - eigene Flächen - wurden bereits vollständig von Bauunter - essenten übernommen, die sich zu einer Bebauung innerhalb von zwei Jahren verpflichtet haben.

Die Grünflächen am Nordrand des Bebauungsplanes sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie sollen langfristig Bestandteil eines Grünzuges werden, der durch die natürliche Situation vorgegeben ist.

Spielplätze sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgewiesen, sie sind in dem Trennstreifen zu dem geplanten östlich angrenzenden Baugebiet vorgesehen.

Das Baugebiet liegt innerhalb eines Streifens entlang der Autobahn, der Schallimmissionen ausgesetzt ist. Für die Schallbelastung kann die folgende Berechnung zugrunde gelegt werden:

Prognostizierter Verkehr für 2000

tags 855 Kfz/h

nachts 131 Kfz/h

Einschließlich Zuschläge für LKW-Anteile und Autobahn ergeben sich äquivalente Dauerschallpegel in 25 m Entfernung von der Autobahn von

tags 69 dB(A)

nachts 60 dB(A)

Bei einem Abstand von 200 m sind die Schallpegelwerte um 9 dB(A) zu reduzieren. Im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind Werte von

tags 55 dB(A)

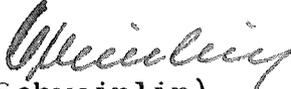
nachts 40 dB(A)

Diese Werte werden um 5 bzw. 11 dB(A) überschritten. Der Geländestreifen zwischen Autobahn und Baugebiet ist, das sehen auch die Festsetzungen im Flächennutzungsplan

vor, teilweise noch aufzuforsten. Dabei kann eine riegel - förmige Schallschutzpflanzung angelegt werden, die mit einer Schallschutzwirkung von 0,1 dB(A) je Meter berücksichtigt werden kann. Damit werden die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Lärmpegel nicht überschritten.

Das Gebiet ist vollständig kanalisiert und an die Kläranlage angeschlossen. Die Erschließungskosten wurden über den Verkauf der Baugrundstücke bereits wieder vereinnahmt.

Dieserhalb verdient noch angemerkt zu werden, daß die Interessenten zur Sicherstellung der Finanzierung als Vorausleistung DM 20.-/qm entrichten mußten.

  
(Schweinlin)