



# STADT NEUENBURG AM RHEIN

## B e g r ü n d u n g

der Stadt Neuenburg am Rhein zum Bebauungsplan "Obere Riese II" im Stadtteil Zienken.

In dem am 22.5.1979 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist für den Stadtteil Zienken westlich der Rheinstraße und südlich des Rheinweges eine ca. 7.500 qm große Wohnbaufläche ausgewiesen. Für diese Fläche besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Obere Riese" vom 29. Dezember 1965. Nördlich dieses Bereichs ist eine landwirtschaftliche Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten, wie auch aus Kostengründen ist die Miteinbeziehung der für eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Fläche in eine Wohnbebauung mehr als wünschenswert. Dadurch ergibt sich zum einen eine wesentlich günstigere Ausgangssituation für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge, zum andern aber könnten wir dem Wunsche mehrerer Bauplatzinteressenten aus dem Stadtteil Zienken entsprechen. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich entsprechend geändert. Gespräche wurden mit den zuständigen Sachbearbeitern des Reg. Präs. bereits geführt. Einwendungen bestehen keine. Eine Erweiterung in diesem Bereich wird sogar begrüßt. Bedingt durch die Tatsache, daß in Zienken nichts, aber auch gar nichts mehr an Bauland verfügbar ist, stagniert die Bevölkerungsentwicklung schon seit geraumer Zeit. Die Evangelische Kirchengemeinde Neuenburg am Rhein, in deren Zuständigkeit der Kindergarten im Stadtteil Zienken betrieben wird, trägt sich mit dem Gedanken, diesen wegen Unterbelegung und rückläufiger Kinderzahlen zu schließen. Am 18. Juni 1980 fand der Sache wegen hier im Hause eine Behördenbesprechung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich statt. Die an der Besprechung teilnehmenden Behördenvertreter befürworteten die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Baugebiet "Obere Riese II" ausnahmslos. Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird in Kürze eingeleitet.

Das Plangebiet umfaßt somit eine Fläche von ca. 21 725 qm. Aus-

gewiesen sind 28 Baugrundstücke für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und gliedert sich in 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Mischgebiet'. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Eichenweg, 4 Stichstraßen und geringfügig über die Rheinstraße.

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich entstehen, betragen DM 600.000,--. Davon entfallen auf die Wasserversorgung DM 60.000,--, Abwasserbeseitigung DM 280.000,--, Straßenbau DM 240.000,-- und auf die Straßenbeleuchtung DM 20.000,--.

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes "Obere Riese II" (westlicher Teil der Grundstücke Lgb.Nr. 1244, 1245, 1255, 1256, 1257, 1258/1 und 1258/2) ist bereits im Bebauungsplan "Obere Riese I" enthalten, welcher seit 1966 rechtskräftig ist. Diese Teilfläche ist noch nicht erschlossen und wurde in den Bebauungsplan "Obere Riese II" miteinbezogen, weil die zu diesem Zeitpunkt getroffenen Festsetzungen nach heutigen Anschauungen städtebaulich ungünstig sind. Der Bebauungsplan "Obere Riese I" wird für den Bereich der vorliegenden Neuplanung aufgehoben. In der Satzung wird festgelegt, daß der westliche Teil der vorgenannten Grundstücke nicht mehr zum Bebauungsplan "Obere Riese I" gehört und somit die zeichnerisch und schriftlich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Obere Riese I" für diese Teilfläche nicht mehr zutreffen. Für diese Teilfläche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Obere Riese II".

Die Eintragung des Leitungsrechts über den westlichen Teil des Grundstücks Lgb.Nr. 1242 ist erforderlich, damit das Grundstück Lgb.Nr. 1241/4 an die Ent- und Versorgungsanlagen des Eichenwegs angeschlossen werden kann. Ein Anschluß an den Rheinweg ist für dieses Grundstück nicht möglich, da die Ent- und Versorgungsleitungen nur bis zum Grundstück Lgb.Nr. 1241/3 verlegt sind und der Rheinweg selbst im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 1241/4 ein starkes Gefälle nach Westen aufweist.

Das Leitungsrecht entlang des Grundstücks Lgb.Nr. 1255 ist erforderlich, da das gesamte Baugebiet über die Rheinstraße (L137 a) ent- und versorgt wird.

Das Plangebiet reicht an die "Riese" heran, welche im Gelände nach Westen abfallende Privatwaldgrundstücke enthält. In Anbetracht des abfallenden Geländes und des Waldbestandes, welcher aus Akazien und sonstigen Laubbäumen besteht, sieht das örtlich zuständige Staatliche Forstamt Müllheim keine Gefährdungssituationen für die künftige Bebauung. Der Abstand der geplanten Baugrenzen zur bestehenden Waldgrenze beträgt 8 - 10 m. Voraussetzung für den Ausschluß von Gefährdungssituationen ist jedoch die Einhaltung dieser geplanten Mindestabstände. Bei diesen Abständen werden auch Gefahren für den Wald nicht zu erwarten sein.

Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1241/4 ist schon seit 2 Jahren der Bau eines 8-Familienwohnhauses genehmigt. Beim Verkauf des Grundstückes legte der neue Eigentümer großen Wert darauf, das Grundstück wieder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Riese II" herauszunehmen, da er in Kürze beabsichtigt, dieses mit einem 8-Familienwohnhaus zu bebauen. Die Abgrenzung des nördlichen Planbereiches wurde deshalb geändert.

Der ursprünglich geplante Stichweg abgehend von der L 137 a zur verkehrlichen Erschließung des rückwärtigen Bereichs der Grundstücke Lgb.Nr. 1251, 1252, 1253 und 1255 ist auf Grund der Stellungnahme des Straßenbauamtes Freiburg vom 25.2.1981 aus der Planung herausgenommen worden. Der rückwärtige Bereich dieser Grundstücke wird nun durch einen 4 m breiten Zufahrtsweg von Westen her mit Anschluß an die Verlängerung Eichenweg erschlossen. Mit dieser Planungsänderung sind alle Einwendungen des Straßenbauamtes ausgeräumt.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Grundstücke gehen teilweise in den Besitz der Stadt Neuenburg am Rhein über.

Neuenburg am Rhein, den 25. November 1981



*Schweinlin*  
Schweinlin  
Bürgermeister

"Mit Prüfungen"

Zugehörig zur Teilungsgemeinschaft

vom 15. APR. 1982



Nr. \_\_\_\_\_

Landesamt  
für die Wirtschaft