



# STADT NEUENBURG AM RHEIN

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein für das Gebiet "Mittlerer St. Martin/Lochgarten" im Stadtteil Steinenstadt

Der Bebauungsplan umfaßt innerhalb des Ortsetzers des Stadtteils Steinenstadt die Fläche südlich der Flurstücke Nrn. 41 und 43 und westlich der Hauptstraße. Er schließt im Westen und Süden die Riese ein. Die Grenze folgt dann dem Weiherweg, der Rheinstraße sowie der Fischergasse. Sie verläuft desweiteren westlich bzw. südwestlich der Flurstücke Nrn. 95, 96, 108 und 110 und schließlich entlang der oberen Kante der Riese. Die Straßen an der Grenze des Baugebietes sind teilweise in den Plan einbezogen.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung des südwestlichen Randbereiches des Stadtteils Steinenstadt.

Der Stadtteil Steinenstadt liegt im wesentlichen oberhalb des Hochufers. Die Riese bildet die natürliche Begrenzung der Bebauung. Im Südwesten, westlich des Weiherweges und der Hauptstraße ist die Fläche oberhalb der Riese noch unbebaut bzw. es finden sich Ansätze zu einer ungeordneten Bebauung. Eine Erschließung dieser Fläche ist nur noch möglich über den Weg "St. Martin", der ausgebaut werden müßte. Das setzt eine Neuordnung der Flurstücke im Zufahrtsbereich zur Hauptstraße voraus. Da das Flurstück Nr. 43 und die nördlich angrenzenden Flurstücke zunächst für eine Bebauung nicht vorgesehen sind, ergibt sich daraus die Abgrenzung des Bebauungsplanes im westlichen Teil.

Im Bereich der Fischergasse überschreitet die Bebauung seit langem die Grenze des Hochufers, das hier weniger ausgeprägt ist. Hier soll eine freie Fläche zwischen Rheintalstraße und Weiherweg in die Bebauung einbezogen werden. Der Weiherweg, der auf einer Rampe das Hochufer erreicht, bildet dann als markantes Element in der Landschaft die westliche Grenze der Bebauung. In diesem Teil umfaßt der Bebauungsplan neben den Erschließungsanlagen die neu zu bebauenden Flächen und die vorhandenen Bauflächen, die mit der neuen Bebauung eine Einheit bilden.

### Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt 16.937 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf 'Allgemeines Wohngebiet' 14.206 m<sup>2</sup>, auf Verkehrsflächen 2.491 m<sup>2</sup> und auf Verkehrsgrün 240 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Baugebiete können etwa 9 Wohnge-

bäude zusätzlich untergebracht werden.

### Bedarf

Das Erfordernis zur Aufstellung des Planes ergibt sich zunächst aus der Notwendigkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine Bereinigung der Verhältnisse im Bereich der Einmündung des Weges "Mittlere St. Martin". Darüberhinaus soll eine Abrundung der Bebauung im Plangebiet die teilweise zersplitterte Bebauung in diesem Bereich zu einem Abschluß bringen. Im Stadtteil Steinensstadt sind zur Zeit noch 3 erschlossene Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten vorhanden. Zur Aufrechterhaltung einer gewissen Reserve erscheinen die neun zusätzlichen Baugrundstücke angemessen.

### Geplante Nutzung und Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet grenzt an den alten Ortskern von Steinensstadt, der im Flächennutzungsplan als 'Gemischte Baufläche' dargestellt ist. Für die Neubauf Flächen sieht der Flächennutzungsplan 'Wohnbauflächen' vor.

Im hier betroffenen Randbereich des alten Ortskernes entspricht die vorhandene Nutzung den Bedingungen für 'Allgemeine Wohngebiete' nach der BauNVO. Um für die neue Bebauung möglichst gute Wohnbedingungen zu sichern, sind im westlichen Teil des Bebauungsplanes die Flurstücke Nrn. 55 und 56 sowie im östlichen Teil die Flurstücke an der Fischergasse als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen und den städtebaulichen Abschluß am Hochufer zu markieren, wurde das Baugebiet im Westen bis an die Hochuferkante erweitert.

Die Fläche der Riese ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Fläche als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Es handelt sich hier um private Flächen. Damit kann eine Anrechnung auf die Grund- und Geschoßflächenzahl erfolgen, was notwendig wird, da die Erschließungsstraße infolge der vorhandenen Bebauung teilweise sehr nah an der Böschung geführt werden muß. Um der Gestaltungsabsicht des Flächennutzungsplanes zu entsprechen, ist festgesetzt, daß die Hangfläche nicht überbaut werden darf. Darüberhinaus wird durch ein Pflanzgebot sichergestellt, daß die Riese als landschaftsprägendes Element beibehalten wird. Die vorhandene Bepflanzung wird durch ein Pflanzenerhaltungsgebot für Bäume und Büsche gesichert.

### Erschließung

Die Erschließung ist weitgehend vorhanden. Zur Erschließung des östlichen Baugebietes ist ein zusätzlicher Stichweg ausgehend vom Weiherweg vorgesehen, dessen Lage durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie die Höhenlage des Weiherweges bedingt ist. Zur Erschließung des westlichen Baugebietes ist der Ausbau und die Verlängerung sowie Verbreiterung des St. Martin-Weges erforderlich. Der Anschluß an das vorhandene Straßennetz ist infolge der vorhandenen Bebauung nur im Bereich der bestehenden Zufahrt möglich, die entsprechend den Verkehrsbedingungen verbreitert und übersichtlicher gestaltet werden muß. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muß der östliche Teil des Flurstückes Nr. 54 in die Verkehrsfläche einbezogen werden. Das dort vorhandene Gebäude ist abzurechen. Zur Sicherung eines vorhandenen gemeindeeigenen Kanals ist ein Leitungsrecht auf den Flurstücken Nrn. 94 und 133 festgesetzt. Der vorhandene Kanal in der L 134 soll erweitert werden. Der geplante Mischwasser-sammler über das Flurstück Nr. 39/1 wird nicht gebaut.

### Bebauung

In allen Teilgebieten ist ein- bzw. zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Da es sich um die städtebauliche Abrundung eines vorhandenen Baugebietes handelt, wurde die vorhandene Bebauung als Maßstab für die Festsetzungen der Neubebauung genommen. In den bereits im wesentlichen bebauten Teilflächen ist offene Bebauung vorgesehen. Da die neu zu bebauenden Flächen besonderen landschaftsgestalterischen Ansprüchen zu genügen haben und eine Durchgrünung gesichert werden soll, erfolgt östlich des Weiherweges eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser und in dem besonders empfindlichen Bereich südlich des Weges "St. Martin" eine Beschränkung auf Einzelhäuser. In diesem Bereich oberhalb der Riese ist die Bebauung weiteren Einschränkungen unterworfen. Die Riese stellt ein schutzwürdiges Biotop dar und bildet ein wesentliches Element der Landschaftsgestalt. Daher soll sie von allen Veränderungen freigehalten werden. Die Bebauung ist von der oberen Kante der Riese so weit entfernt zu halten, daß die Kante nicht gefährdet wird. Durch Festsetzung der Baugrenzen sind die seitlichen Abstände zwischen den Gebäuden so groß, daß optisch nicht der Eindruck einer geschlossenen Mauer entstehen kann. Durch Begrenzung der Traufhöhe wird weiterhin das Gewicht der Bebauung für den optischen Eindruck reduziert. Die festgesetzte Traufhöhe erlaubt eine eingeschossige Bebauung. Durch Festsetzung der Firstrichtung wird eine Giebelstellung der Gebäude zur Riese ver-

hindert. Für das Dach ist generell das Satteldach mit 25° - 45° Neigung vorgeschrieben. Das erlaubt wahlweise den Teilausbau der Dächer und entspricht der vorhandenen Bebauung.

#### Landschaftsgestaltung

Um das landschaftlich prägende Element der Riese zu erhalten, ist im Plan das vorhandene Profil dargestellt, das nicht geändert werden darf. Die Riese ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Der vorhandene Bewuchs soll erhalten werden. Darüberhinaus ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Bei der Bepflanzung sollen einheimische Laubholzarten und Wildsträucher verwendet werden.

#### Versorgungsanlagen

Östlich des Weiherweges ist die Fläche für eine Transformatorstation festgesetzt. Die Station ist für die Versorgung des Gebietes erforderlich. Der Standort ergibt sich aus den Einspeisungsbedingungen des vorhandenen Netzes.

#### Kosten

Die Erschließungsanlagen sind weitgehend vorhanden. Für die ergänzenden Anlagen entstehen Kosten etwa in Höhe von DM 163.000,--, die sich wie folgt zusammensetzen:

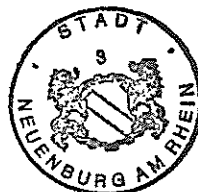
Straßenbau	DM 85.000,--
Wasserversorgung	DM 23.000,--
Entwässerung	DM 25.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 30.000,--
	<hr/>
Gesamt	DM 163.000,-- =====

Die Finanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der Anliegerbeiträge aus dem Gemeindehaushalt.

#### Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauung im westlichen Teilgebiet ist hier voraussichtlich ein Umlegungsverfahren erforderlich. Im östlichen Teil kann eine Grenzregelung ausreichend sein.

Neuenburg am Rhein, den 30. Mai 1986



*Schweinlin*  
Schweinlin  
Bürgermeister

Zugehörig zur Genehmigung/Änderung  
des Bebauungsplanes/~~Flächennutzungs-~~  
~~planes~~

08. Okt. 1986

Freiburg, den .....  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Ramin*  
gez. Glaeser  
Bevl. Brenneisen