

07.11.1994

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"  
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"**

---

**1. Lage des Planungsgebiets**

1.1. Das Planungsgebiet liegt im Kernort der Stadt Neuenburg östlich der Freiburger Straße. Westlich der Freiburger Straße befindet sich das Baugebiet "Erbhöfe", für das derzeit ebenfalls ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Im Süden schließt sich das bereits erschlossene Baugebiet "Freiburger Straße" an. Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

**2. Anlaß und Ziele der Planung**

2.1. Aktueller Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein deutliches Defizit an Mietwohnungen, die möglichst im Nahbereich des Ortskerns untergebracht werden sollen. Der Standort in der Nachbarschaft der großvolumigen "Erbhöfe" erscheint dafür besonders geeignet. Im östlichen Teil sind, entsprechend dem Charakter des südlich angrenzenden bestehenden Wohngebiets "Freiburger Straße" überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser vorgesehen, wofür ebenfalls eine rege Nachfrage besteht.

2.2. Die Stadt Neuenburg hat schon lange die Absicht, das Baugebiet an der Freiburger Straße nach Norden zu erweitern, was zunächst die fehlende Kapazität der Abwassersammler nicht zuließ. Inzwischen wurde durch Erweiterung der Kapazität dieser Mangel behoben.

**3. Flächennutzungsplan, umgebende Bauungen und Planungen**

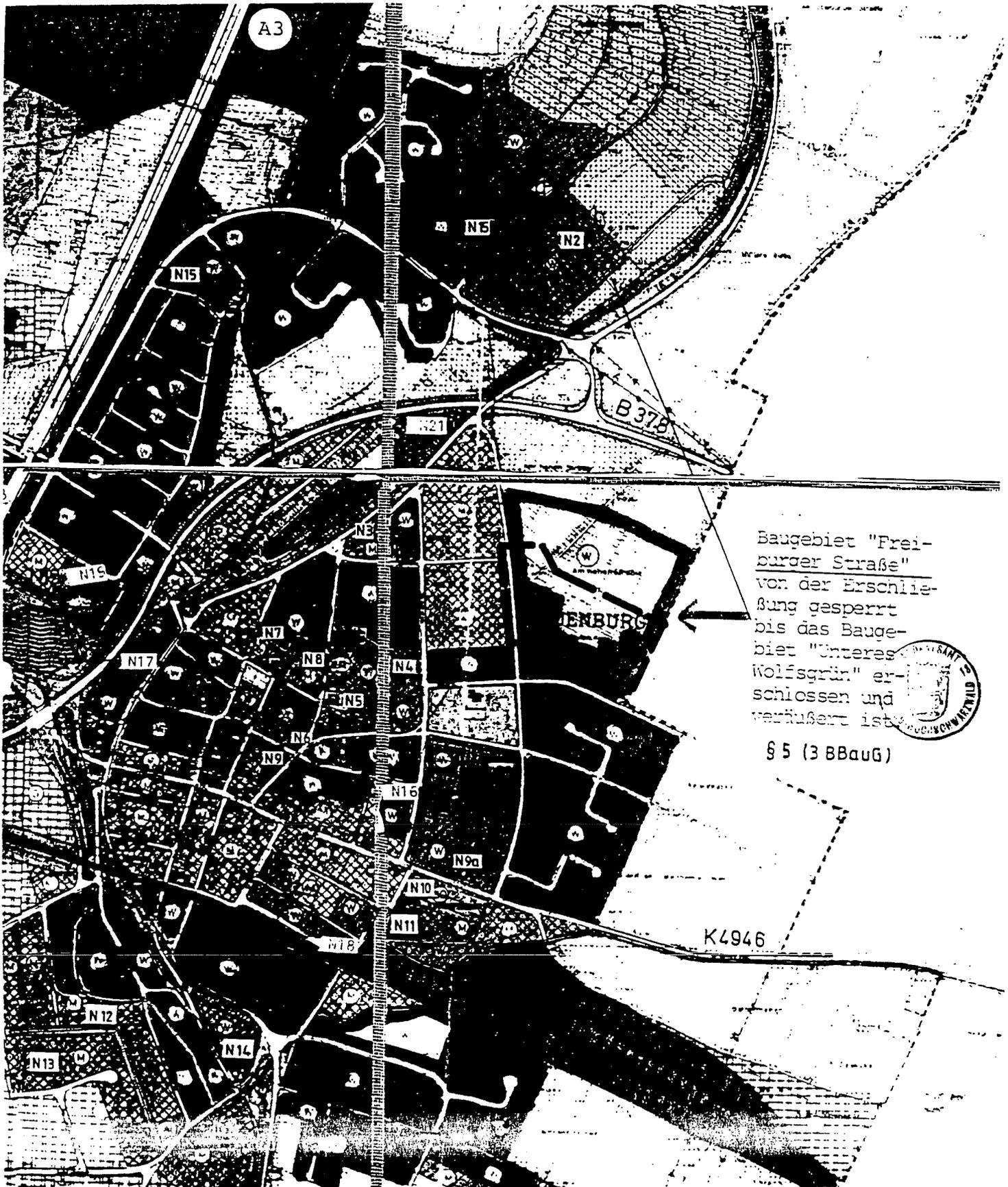
3.1. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist entlang der Freiburger Straße, d.h. im Übergangsbereich zu der bisherigen Mischgebietsnutzung westlich der Freiburger Straße sowie im zentralen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Am östlichen Gebietsrand ist ein reines Wohngebiet (WR) geplant. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Die noch nicht erschlossenen Gebietsteile des Bebauungsplanes "Freiburger Straße" im Bereich von Teilen der Flurstücke 4193 und 4936 bis 4940 werden in den neuen Bebauungsplan einbezogen, um das Bodenordnungsverfahren und die Erschließungsmaßnahmen besser abwickeln zu können.

3.3. Im neuen Bebauungsplan "Erbhöfe" ist eine Differenzierung der Nutzungsarten vorgesehen, nachdem das Gebiet sich in den letzten Jahren nach Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen zunehmend zu einem Wohngebiet gewandelt hat.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"  
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträble"

3.4. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"  
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"**

---

**4. Verfahren**

- 4.1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 09.11.89 sowie erneut am 26.03.90 gefaßt und am 24.04.90 bekanntgemacht. Am 06.08.90 billigte der Gemeinderat den Vorentwurf und beschloß die frühzeitige Beteiligung, welche vom 05.09.90 -08.10.90 durchgeführt wurde.
- 4.2. Insbesondere die Berücksichtigung privater Bedenken und Anregungen führte zu einer Änderung, Weiterentwicklung und Präzisierung der Planung. In seiner Sitzung vom 27.04.92 billigte der Gemeinderat nach mehreren Vorberatungen im Bauausschuß das weiterentwickelte Planungskonzept und befand über die öffentlichen und privaten Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung. In gleicher Sitzung faßte er den Beschluß zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB, die vom 29.06.92 bis 29.07.92 stattgefunden hat.
- 4.3. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden die Bebauungsvorschriften in einigen Punkten verdeutlicht und berichtigt. Die bisher unter Nr. 1.6. "Festsetzungen" zur Regenwasserversickerung wurden entsprechend den Vorschlägen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 25.08.92 ergänzt. Da diese Bestimmungen keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne von § 9 (1) BauGB darstellen, wurden sie in den Hinweisteil übernommen. Im Vollzug des Bebauungsplanes sind diese Hinweise aufgrund der dafür geltenden Rechtsvorschriften ebenso zu beachten, wie Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 4.4. Die Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte durch den Gemeinderat am ..... In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

**5. Bebauung**

**5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 5.1.1. Die differenzierten Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) und im reinen Wohngebiet (WR) sichern ein dem Bedarf entsprechendes breitgefächertes Angebot an Baugrundstücken für den Wohnungsbau.
- 5.1.2. Geschoßwohnungsbau mit Miet- oder Eigentumswohnungen ist im WA 1 entlang der Freiburger Straße in dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Eine Mischung aus Miet- oder Eigentumswohnungen und Familienheimen in Form von zweigeschossigen Reihen- und Einzelhäusern ist in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 geplant. Eine etwas "gehobenere" Bebauung mit geringerer Nutzung soll im WR-Gebiet am östlichen Rand im

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"  
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"**

---

Übergang zur freien Landschaft und im Süden an der Grenze zur bestehenden gleichartigen Bebauung im Baugebiet "Freiburger Straße" entstehen. Abgesehen von einem Doppelhaus sind hier nur Einzelhäuser zugelassen.

- 5.1.3. Die in WR-Gebieten zulässigen Ausnahmen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden allgemein zugelassen, um die Versorgung des Gebiets mit derartigen Infrastruktureinrichtungen im gesamten Geltungsbereich des Planungsgebiets zu ermöglichen.
- 5.1.4. Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) mit 1,2 für die dreigeschossige und abgestuft 0,8, 0,7 sowie 0,5 für die übrige Bebauung lassen eine angemessene Verdichtung zu und tragen der Forderung in § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung, mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.
- 5.1.5. Die Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebung ein und entspricht in ihrem äußeren Erscheinungsbild einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Die Gebäude mit Traufhöhen von 7,50 m, 6,50 m und 4,50 m wirken in ihrem Aussehen zwei- bzw. eingeschossig. Die festgesetzten drei bzw. zwei Geschosse ergeben sich aus der Definition für Vollgeschosse in § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBO). Hiernach gelten oberste Geschosse (Dachgeschosse) als Vollgeschosse, wenn die vorgeschriebene Höhe (2,30 m) auf mindestens 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erreicht wird.
- 5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 5.2.1. Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise in Form von Einzel-, Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern, wobei die überbaubaren Flächen zusätzlich durch Baugrenzen bestimmt sind. In Verbindung mit der festgesetzten Begrünung und den Pflanzgeboten bleibt damit eine gute Durchlüftung und Begrünung des Gebiets gewährleistet.
- 5.3. Baugestaltung**
- 5.3.1. Die Gestaltungsvorschriften sind auf ruhige Bauformen ausgerichtet, die dem Charakter der im Westen und Süden angrenzenden Bebauung entsprechen.
- 5.3.2. Gebäudestellung und Dachform des Gebäudes im Achsenschnittpunkt der Erasmus- und Mathiasstraße wurden zur Identifikation und Orientierung im Gebiet auf diese Achsen ausgerichtet.

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"  
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

---

**6. Verkehr**

- 6.1. Über die Freiburger Straße ist das Gebiet günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Im Norden werden auf kurzen Wegen die L 137 und die B 378 (Autobahnzubringer) erreicht; nach Süden führt die Straße zur Stadtmitte.
- 6.2. Das innere Erschließungssystem muß neu geschaffen werden. Die Hauptzufahrt erfolgt über eine neue, im nördlichen Teil des Planungsgebiets von der Freiburger Straße abzweigende Erschließungsstraße, über die auch die vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege erreicht werden. Eine zweite Erschließungsstraße führt als Verlängerung der Mathiasstraße von der Bertholdstraße nach Norden. Die Erschließung wird vervollständigt durch eine über Eck geführte Wohnstraße zwischen den beiden neuen Erschließungsstraßen im Osten sowie zwei öffentlichen Stichstraßen und einer Verbindungsstraße mit Spielstraßencharakter im Innern des Gebiets. Straßenbreiten und Gehwege sind entsprechend der unterschiedlichen Bedeutung der einzelnen Straßen festgesetzt. Die Wendepfannen am Ende der Stichwege sind nicht zum Wenden größerer LKWs ausgelegt. Ein Zurückstoßen derartiger Fahrzeuge auf den 5 m breiten Wegen mit wenigen angeschlossenen Grundstücken ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung gerechtfertigt.
- 6.3. Das Erschließungssystem ermöglicht eine spätere Weiterführung der Erschließung nach Norden und Osten.
- 6.4. Entlang der zentralen inneren Erschließungsstraße ist westseitig ein Streifen für Längsparker für öffentliche Stellplätze vorgesehen.
- 7. Begrünung, Immissionen**
- 7.1. Durch textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote wird gesichert, daß das neue Wohngebiet angemessen durchgrünt wird. Grünstreifen haben dabei vor allem die Baumreihe entlang der zentralen Erschließungsstraße sowie die Eingrünung des Spielplatzes. Auf besondere Vorschriften zur Eingrünung der Gebietsränder wird verzichtet, da in absehbarer Zeit Wohngebietsergänzungen zu erwarten sind.
- 7.2. Die B 378 (Autobahnzubringer) verläuft in einer Entfernung von etwa 150 m nördlich des Planungsgebiets in einem Einschnitt. Ein Ortstermin am 16.09.92 mit Vertretern des Landratsamtes und der Gemeinde hat ergeben, daß auf ein Lärmgutachten verzichtet werden kann, da die Lärmbelastung offensichtlich unterhalb kritischer Werte liegt.

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"  
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

---

**8. Ver- und Entsorgung**

- 8.1. Das Gebiet wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und in die sonstigen gemeindlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen einbezogen. Die zusätzliche Bebauung erfordert keine Ausweitung der Kapazitäten bei der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung oder Müllabfuhr. Die bisher unzulängliche Kapazität des Abwassersammlers ist bereits behoben worden.
- 8.2. Das Planungsgebiet sowie das spätere Erweiterungsgebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Der Staukanal in der Freiburger Straße verfügt über ein ausreichendes Volumen und erlaubt von der Tiefenlage her einen problemlosen Anschluß. Die ursprünglich geplante Entwässerung im Trennsystem würde eine Versickerung mit vorgeschaltetem Regenklärbecken erfordern, was eine technisch aufwendigere und nach Aussage des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wasserwirtschaftlich "zweitbeste" Lösung ist.
- 8.3. Im Interesse der Grundwasserneubildung und Verringerung des Regenwasserabflusses sowie zur Entlastung der städtischen Kanalisationsanlagen soll das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. An die Mischwasserkanalisation sollen nur Straßenoberflächen und sonstige befestigte Flächen angeschlossen werden, deren Anschluß aus wasserrechtlicher Sicht geboten ist oder die sich aus technischen Gründen für eine Versickerung nicht eignen. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden unter Nr. 2.4 und 3.2.3 in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
- 8.6. Ein Standort für Wertstoffsammelcontainer ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da in der Nachbarschaft ein solcher vorhanden ist (Parkplatz vor der Schule). Im übrigen ist seit Mitte 1992 in der Stadt Neuenburg das "duale System" der Hausmüllentsorgung eingeführt.
- 8.6. Die sonstigen Anlagen zur technischen Infrastruktur können durch Erweiterung des Versorgungsnetzes im angrenzenden Baugebiet Rohrkopf geschaffen werden.

**9. Folgeeinrichtungen**

- 9.1. Im Zentrum des Geltungsbereichs ist ein Spielplatz vorgesehen, der zur Erschließungsstraße hin durch geeignete Eingrenzung und Eingrünung gesichert wird.
- 9.2. Ein zusätzlicher Bedarf an Folgeeinrichtungen ist nicht gegeben, da diese im nahen Ortskern der Stadt Neuenburg vorhanden sind.

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan "Freiburger Straße Nord I"  
der Stadt Neuenburg am Rhein im Gewann "Am hohen Sträßle"

**10. Bodenordnung**

Zur Entwicklung des Gebiets ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig.

**11. Flächendaten**

11.1 Gesamtfläche = Bruttobaufläche 55.830 m<sup>2</sup>

11.2 Nettobaufläche 46.060 m<sup>2</sup>

davon:

WA-Gebiet (1,2 GFZ)	8.450 m <sup>2</sup>
WA-Gebiet (0,8 GFZ)	14.830 m <sup>2</sup>
WA-Gebiet (0,7 GFZ)	17.200 m <sup>2</sup>
WR-Gebiet (0,5 GFZ)	5.580 m <sup>2</sup>

11.3 Öffentliche Grünflächen 710 m<sup>2</sup>

11.4 Verkehrsflächen 9.060 m<sup>2</sup>

**12. Überschlägige Erschließungskosten**

Straßen	960.000 DM
Entwässerung	860.000 DM
Wasserversorgung	460.000 DM
	<hr/>
Summe	2.280.000 DM
	=====

Stadt Neuenburg, den 07.11.94...



Der Bürgermeister

Der Planverfasser

**Anzeige bestätigt**

27. JAN. 1995

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Rennig*  
Brenneisen

BORO FOR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU  
KUMBER · BARTON + PARTNER  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN  
7800 FREIBURG I. SCHWARZENBÜRG 1A  
TELEFON 0731/36875-0  
TELEFAX 0761/36875-17