



STADT NEUENBURG AM RHEIN

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Drei-Länder-Eck" im Stadtteil Steinenstadt

A. Allgemeines

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Gesamtverwaltungsraumes der Stadt Neuenburg am Rhein entwickelt worden.

Der o.g. Bebauungsplan steht der Grünzone nicht entgegen.

Innerhalb dieses geschlossenen Waldbereichs, welches nach Zusage der Forstdirektion Freiburg aus dem Waldgebiet ausgeschlossen wurde, befindet sich seit dem Jahre 1919 eine Anlage für Freikörperkultur des FKK-Verbandes "Drei-Länder-Eck" Steinenstadt.

Auf Pachtvertragsbasis mit dem Grundstückseigentümer, der Stadt Neuenburg am Rhein, waren bisher unter Einbettung in den vorhandenen Bewuchs eine Reihe von Wochenendhäuser, sowie Standplätze für Wohnwagen entstanden, die sich in lockerer Form um einen Spielplatz und ein kleines Freibad gruppieren.

Durch die Erneuerung des Pachtverhältnisses mit der ehemaligen Gemeinde Steinenstadt im Jahre 1970 auf weitere 20 Jahre und gleichzeitige Vergrößerung der Pachtfläche auf rd. 16,8 ha, ist dem Verband eine Vergrößerung der Anlage (heute max. Belegung ca. 550 Personen) um weitere 300 Personen möglich.

Hierfür werden die Neuanlagen von Zufahrten, aber auch die Neuerstellung von baulichen Gemeinschaftsanlagen, wie sanitäre Einrichtungen, kleines Verwaltungs- und Empfangsgebäude erforderlich. Außerdem ist an die Erstellung von kleinen Unterkunftshäusern für Gäste, eines Schwimmbades, Sport- und Spielplätzen, sowie einer Kneip-Tretanlage gedacht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als verbindlichen Bauleitplan sollen die öffentlichen Belange und die Gliederung der verschiedenen Nutzungsbereiche, sowie die ordnungsgemäße Erschließung der vorhandenen und geplanten Anlagen sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses wird, bei Freistellung der Gebäudestellung im Einzelnen, für die gegliederten Nutzungsflächen die Art und das Maß der Nutzung festgesetzt.

Gebote für die Erhaltung des in einem Park-gleichen Landschaftsbildes und

des Bewuchses, sowie die Aufnahme der als Naturdenkmal gesicherten Orchideenwiese und des nördlichen Waldteiles von rd. 4,0 ha sichern zusätzlich die Belange der Öffentlichkeit und der Landschaft.

Für die Sicherheit der Personen und Gebäude innerhalb der Park-gleichen Anlage, besonders bei Herabfallen von Ästen und dergleichen ist die Verwaltung "Drei-Länder-Eck" zuständig. Es wäre zweckmäßig, mind. 2 mal im Jahr die gesamte Anlage abzugehen, um abstehendes Holz (Äste etc.) zu entfernen.

Das Baugebiet liegt ca. 400 m südlich des Stadtteils Steinenstadt und ca. 500 m östlich der Autobahn Hamburg-Basel. Das Planungsgebiet umfaßt mit einer Brutto-Gesamtfläche von rd. 16,83 ha einen Teil des Gemeindegewald-Distrikts II - Kohler.

B. Erschließung (Straßen)

Die Zufahrt zum Freizeitgelände erfolgt über den im Westen des Planungsgebietes vorbeiführenden, befestigten und ausreichend breiten Feldweg Lgb. Nr. 3462/1 mit Anschluß an das südliche Ortsstraßennetz. Die in Planung befindliche künftige Umgehungsstraße Steinenstadt "westlicher Anschluß" gewährleistet dann eine sichere und schnellere Zufahrt zum Erschließungsgebiet. Hiervon führen mit zwei Haupteingängen die inneren befestigten und zur Brandbekämpfung, sowie Erste-Hilfeleistung ausreichenden Hauptwege zu den einzelnen Nutzungsgruppen. Diese sind wiederum unter sich durch reine Fußwege in lockerer Führung verbunden.

Die Straßenbreiten sind im Lageplan festgesetzt.

Im Süden des Planungsgebietes müssen vom vorhandenen Dammweg Abstände von 40 m eingehalten werden, um einem dort evtl. später vorbeiführenden Autobahnzubringer nach Schliengen Rechnung zu tragen.

C. Versorgung (Entwässerung)

Die Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und nach entsprechender Beteiligung der Fachbehörden, ingenieurmäßig vorgeplant und zur Zeit im Bau befindlich, so daß die anfallenden Abwasser aus dem südlichen Bereich der Gemarkung Steinenstadt mittels bestehender und noch zu erstellender Sammler der einzelnen Nutzungsplätze zusammengefaßt werden. Gemeinsam sollen sie einer im Bereich der "Nächstkopfbücke" als Übergangslösung zu erstellenden Kläranlage mittels eines Pumpwerks zugeleitet werden.

Nach erfolgter Klärung werden die Abwässer in den schon erstellten Hauptsammler "Abwasserzweckverband Hohlebachtal" bis zur Fertigstellung der

in Planung befindlichen zentralen Kläranlage in den Rhein als Vorfluter eingeleitet.

D. Versorgung (Trinkwasser)

Zur Wasserversorgung ist ein Anschluß an die Gemeindeversorgung, vom östlich vorgelagerten Aussiedlerhof her, mit NW 100 vorhanden. Seine Ergänzung zum Anschluß der geplanten Gemeinschaftsanlagen und zur Einzelversorgung mit Zapfstellen, sowie zur Anlage von Feuerhydranten in ausreichender Anzahl ist vorgesehen und entsprechend geplant.

E. Versorgung (Elektro)

Versorgungsträger sind die KWR. Die Stromversorgung soll über eine neue 20 KV Freileitung an der Westseite des Planungsgebietes über eine Hochstation geleitet werden. Die Station ist planlich im Lageplan ausgewiesen.

F. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch Bereitstellung von Großbehältern und deren Abfuhr durch die allgemeine Müllbeseitigung auf die zentrale Deponie gewährleistet.

G. Neu geplante Bebauung

Aufstellung der überbaubaren Grundflächen:

gesamte Grundstücksgröße lt. Grundbuchamt vom 12.10.1977

Lgb. Nr. $\frac{3462}{9}$	=	gesamt	20.8311 ha	=	208.311,00 m ²
- Fläche Forstwirtschaft			<u>4.0000 ha</u>	=	<u>40.000,00 m²</u>
gesamte Pachtfläche	ca.		16.8311 ha	=	168.311,00 m ²
- Tagescamper			0,45 ha	=	4.500,00 m ²
- Dauercamper			<u>1,02 ha</u>	=	<u>10.197,00 m²</u>
gesamte überbaubare Fläche			<u>15.3611 ha</u> =====	=	<u>153.614,00 m²</u> =====

Bestehende Überbauung (ca. 6,00 ha)

best. Plätze	230 Stück x 2,5 EW	=	575 EW
neue Plätze	<u>125 Stück x 2,5 EW</u>	=	<u>312 EW</u>
Gesamt	355	Gesamt	887 EW

$$355 \text{ Plätze} \times 43,00 \text{ m}^2 \text{ pro Platz} = 15.265,00 \text{ m}^2$$

$$\frac{15.265,00}{153.614,00} = 0,100$$

H. Kosten

Der Stadt Neuenburg am Rhein entstehen durch die im Planungsgebiet notwendigen Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten. Folgekosten bei der sonstigen Infrastruktur sind auch nicht zu erwarten.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz werden zur Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung nicht erforderlich.

Neuenburg am Rhein, den 3. Mai 1978



Meinberg
(Bürgermeister)