



# STADT NEUENBURG AM RHEIN

## B E G R Ü N D U N G

der Stadt Neuenburg am Rhein zum Bebauungsplan "Neue Ortsmitte"

### Lage und Umfang

Der Bebauungsplan umfaßt innerhalb des Ortsetters Neuenburg das Gebiet zwischen Pfarrer-Christen-Straße, Breisacher Straße, Tennbacher Straße und Dekan-Martin-Straße einschließlich der jeweiligen Straßen, ergänzt um das Schulgrundstück an der Dekan-Martin-Straße, das Grundstück des Katholischen Gemeindezentrums und die Grundstücke 4044 und 4045 an der Pfarrer-Christen-Straße.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt etwa 6,68 ha.

### Bisherige Planung

Das Gebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg enthalten. Da die Stadt Neuenburg die Absicht hat, nach umfangreichen Erschließungen an der Peripherie, auch die innerörtlichen Flächen des Kernortes Neuenburg planerisch zu ordnen, wurde zunächst ein Rahmenplan für die nördliche Innenstadt erarbeitet, der die künftige Verkehrserschließung sowie die Bebauungsmöglichkeiten zum Gegenstand hatte. Da Teile dieser Fläche als sanierungsbedürftig angesehen wurden, folgte die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung, in deren Folge eine Teilfläche als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde. Die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wurde vom Regierungspräsidium Freiburg am 12.11.1980 genehmigt.

### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist ein Standort für die Stadthalle im Zusammenhang mit dem Schulzentrum dargestellt. Inzwischen hat sich herausgestellt, daß nicht alle dort als Gemeinbedarfsflächen dargestellten Grundstücke zu vernünftigen Bedingungen durch die Gemeinde zu erwerben sind. Da der Erweiterungsbedarf für die Schule unübersehbar ist, wurde für die Stadthalle ein neuer Standort ge-

sucht. Die gemeindeeigenen Flächen des ehemaligen Spitals haben eine zentrale Lage und sind verkehrlich sowohl für den Fußgänger als auch den Kraftfahrer gut erreichbar. Die Grundstücke 4070 und 4075 wurden daher als Gemeinbedarfsfläche für eine Stadthalle ausgewiesen und nicht wie im Flächennutzungsplan als Mischgebiet. Das angrenzende Mischgebiet wurde im Bereich der Grundstücke 4068 und 4069 geringfügig nach Norden erweitert, um hier die durch die Stadthalle eingeführten Funktionen einer Ortsmitte zu ermöglichen.

Der Fläche für den Gemeinbedarf vorgelagert ist ein Fußgängerbereich mit platzartigem Charakter.

Das Grundstück 4047 ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Es ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um gegenüber dem Schulgrundstück geringere Emissionswerte sicherzustellen. Die vorhandene Nutzung entspricht der Ausweisung. Die nördlich angrenzenden Mischbauflächen werden als Dorfgebiet ausgewiesen, da hier noch zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Abweichungen berücksichtigt, damit die Übereinstimmung wieder hergestellt wird.

#### Die vorbereitenden Untersuchungen

Das Neuordnungskonzept der vorbereitenden Untersuchungen entspricht weitgehend dem Rahmenplan für die nördliche Innenstadt. Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 4051, 4052 und 4052/1, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt wurden, soll ein Platz vor der Stadthalle angelegt werden, der eine angemessene Lösung für den Zu- und Abgang von der Halle erlaubt und als Freifläche auch im Zusammenhang mit der Halle genutzt werden kann. Die Halle ist bereits am jetzigen Standort vorgesehen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke an der Rebstraße konnte in den Bebauungsplan nicht übernommen werden, da sie am Widerstand der Grundstückseigentümer gescheitert ist.

Die östliche Spitalstraße sowie die westliche Dekan-Martin-Straße sind als Fußgängerzonen dargestellt. Sie ergänzen die Freifläche der Schule bzw. der Stadthalle und sorgen in diesen Bereichen für Verkehrsberuhigung.

Die Parkplätze für die Stadthalle wurden dezentralisiert, um Verkehrsballungen und übermäßige Geräuschbelästigungen zu vermeiden. Neben Plätzen auf dem Grundstück der Halle stehen Plätze an der

Tennenbacher Straße, der Spitalstraße, der Pfarrer-Christen-Straße und Rebstraße sowie beim kath. Gemeindezentrum zur Verfügung. Bei Spitzenbedarf können auch Teilflächen des neuen Platzes bereitgestellt werden.

Im rückwärtigen Bereich der geplanten Festhalle können Parkflächen für den besonderen Bedarf eingerichtet werden. Diese Fläche soll jedoch vorrangig als Freiraum genutzt werden. Zur Durchführung der Sanierung sollen Abbruchmaßnahmen auf den Grundstücken Lgb. Nr. 4044, 4045, 4070, 4067, 4064 und 4056 durchgeführt werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken 4048, 4049 und 4050 sollen sobald als möglich verlagert werden. Der heutige Bestand ist durch die Ausweisungen als Dorfgebiet gesichert. Der Fahrzeugbetrieb auf dem Grundstück 4061 soll in das Gewerbegebiet verlagert werden.

#### Bauweise und Nutzung

Die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nutzungen gehen von einer Entwicklung aus dem Bestand aus, da die Grundstücke bereits zum größten Teil baulich genutzt werden. Mit den bereits dargestellten Ausnahmen ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend dem Baubestand ist weitgehend zweigeschossige offene Bauweise vorgesehen. Die geschlossene Bauweise ist vorgesehen für die Bebauung südlich und östlich des neuen Platzes vor der Stadthalle in den angrenzenden Abschnitt der Spitalstraße, der Pfarrer-Christen-Straße und Rebstraße. Für die östliche Seite der Rebstraße sind teilweise Doppelhäuser vorgesehen, da der hier vorhandene Bestand sicher noch lange erhalten bleibt. Die geschlossene Bauweise des Gebietes um die Stadthalle entspricht der gewünschten städtebaulichen Aufwertung.

Für die Flurstücke Lgb. Nr. 4044, 4045 (Pfarrer-Christen-Straße), 4054, 4055 und 4056 (Dekan-Martin-Straße) sind höhere Werte als sie nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO zulässig wären, festgesetzt worden. Die jeweiligen Festsetzungen sind im Plan eingetragen.

Die höhere Festsetzung der Geschoßflächenzahl für die Flurstücke Lgb. Nr. 4044 und 4045 ist deshalb erforderlich, weil auf diesen beiden Grundstücken die 'Gebau-Süd' ein Mehrfamilienhaus nach den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg über 'Preiswertes Wohnen', errichtet. Das geplante Projekt ist nur durchführbar, wenn die Geschoßflächenzahl höher als 1,0 festgelegt wird.

Städtebauliche paßt sich das Vorhaben voll und ganz in diese Umgebung ein, da um den Bereich des Stadthauses eine stark verdichtete Bebauung vorgesehen ist.

Die höhere Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl für die Flurstücke Lgb. Nr. 4054, 4055 und 4056 ergibt sich daraus, daß für diesen Bereich ein Planungsauftrag vergeben worden ist, der entlang der Dekan-Martin-Straße eine geschlossene Bauweise sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für den Eigentumserwerb von Wohnungen vorsieht. Dieses Vorhaben ist ebenfalls nur möglich, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl entsprechend erhöht wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### Erschließung und Kosten

Die Erschließungsstraßen des Gebietes sind vorhanden. Ein Umbau ist nur im Bereich des neuen Platzes vor der Stadthalle erforderlich. Außerdem müssen teilweise die Fußwege ausgebaut bzw. verbreitert werden, die Fußgängerzonen sowie die Parkplätze angelegt werden. An den Einmündungsbereichen der Pfarrer-Christen-Straße und der Tennenbacher Straße in die L 137 a werden die Verkehrsströme mittels Einzeichnung sog. "Tropfeninseln" ordnungsgemäß gelenkt.

Für die Erschließung von rückwärtig bebaubaren Grundstücksbereichen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen. Für das Flurstück Lgb. Nr. 4072 ist kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches ist zivilrechtlich zu regeln. Auf den betreffenden Grundstücken sind Wendemöglichkeiten zu schaffen, damit ein Zurückstoßen auf die öffentliche Straße vermieden wird.

Die Kosten der Maßnahmen betragen voraussichtlich DM 560.000,--. Davon entfallen auf den Straßenbau DM 550.000,-- und auf die Straßenbeleuchtung DM 10.000,--.

Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen sind vorhanden.

#### Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind in einzelnen Bereichen erforderlich, um die Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt zu über-

führen. Im Bereich der Grundstücke Lgb. Nr. 4054, 4055 und 4061 ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse angestrebt. Weitere Bodenordnungsmaßnahmen können sich bei der Verfolgung der Umsetzung des Bebauungsplanes als notwendig erweisen.

Neuenburg am Rhein, den 15. Februar 1982



*Schweinlin*  
Schweinlin  
Bürgermeister

Zugehörig zur Genehmigung/Änderung  
des Bebauungsplanes Ortsmitte I  
vom 17.9.84

Freiburg, den 17.9.84  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

