

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Am Klemmbach“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein am 22.05.2006 als Satzung beschlossen und trat am 14.07.2006 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes war, das ehemalige Bahnareal am östlichen Ortseingang von Neuenburg am Rhein städtebaulich als Siedlungsfläche für Wohnen, sowie für Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen zu entwickeln. Zwischenzeitlich ist der südliche Teil des Bebauungsplangebietes bereits realisiert.

Für den nordöstlichen Gebietsbereich liegt nun ein konkretes Konzept für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vor. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der Betreiber, den bisherigen Standort an der Müllheimer Straße (ca. 100 m westlich des geplanten Standorts) aufzugeben.

Zur Realisierung des Vorhabens wird es zudem notwendig, das nordwestlich gelegene, ehemalige Tankstellengrundstück Flst. Nr. 1293 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Klemmbach“ mit einzubeziehen. Entsprechend kommen für diesen Erweiterungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans zur Anwendung.

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2007 beschlossen, das Verfahren entsprechend einzuleiten.

Da die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt sind (siehe Ziffer 2.2), soll die Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich des Kreisverkehrsplatzes am östlichen Ortseingang von Neuenburg am Rhein. Es wird begrenzt: Im Norden durch die Müllheimer Straße; Im Osten durch die Max-Schweinlin-Straße und im Süden und Westen durch den Auggener Weg.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1293/2, 1296 und 1296/2. Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung ersichtlich.

2 VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden wie in Ziffer 2.1.1 dargelegt geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-/ Ausgleichs-

bilanzierung nicht notwendig.

2.2 Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Bebauungsplangebiet „Am Klemmbach“ der für den Bereich im Wesentlichen ein Mischgebiet vorsieht. Des weiteren dient die Änderung der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Tankstellengrundstücks und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8. Dies ergibt eine maximal überbaubare Fläche von ca. 3.615 m².

Da die Bebauungsplanänderung „Schulzentrum/Euromark“ in räumlichem und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Änderung steht, ist die dort ermittelte Grundfläche von 7.127 m² mitzurechnen. Diese beträgt insgesamt 10.742 m² und liegt somit im Sinne des § 19 (2) BauNVO unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und sich im näheren Umkreis des Plangebietes kein FFH-Gebiet befindet.

2.3 Verfahrensablauf

24.09.2007	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt das Verfahren einzuleiten.
05.11.2007	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
26.11.2007 bis 28.12.2007	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
05.05.2008	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB.
26.05.2008 bis 30.05.2008	Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB.
21.07.2008	Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Am Klemmbach“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

2.4 Rechtsgrundlagen

Die 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Am Klemmbach“ ergeht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

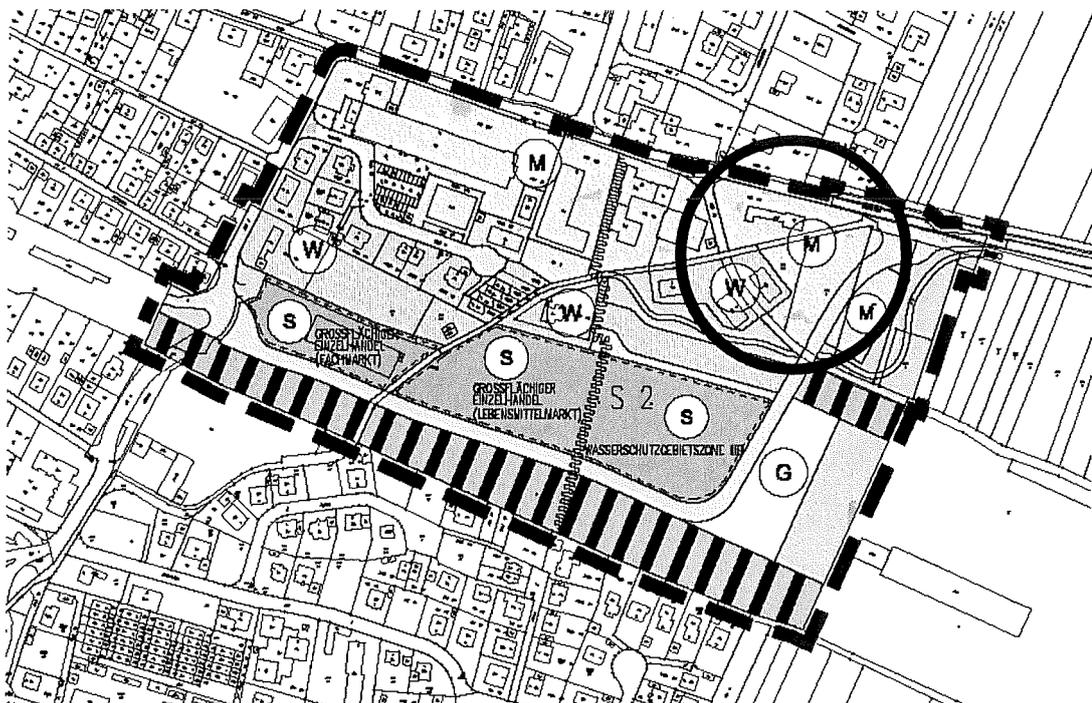
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Feststellungsbeschluss vom 22.05.2007 ist das Plangebiet als Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht nun ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vor. Damit ist der Änderungsbereich nicht unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 entsprechend angepasst.

3.2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung) M 1:5.000



4 INHALTE DER ÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung und –erweiterung ist, die Ansiedlung eines „kleinflächigen“ Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche incl. Backshop von 800 m² zu ermöglichen.

Vorgesehen ist, den Bereich insgesamt als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und private Grünfläche festzusetzen. Im Zusammenhang mit der Neuordnung wird entlang der nördlichen Gebietsgrenze entlang der Müllheimer Straße ein Gehweg angelegt, der eine Verbindung nach Osten über den Kreisverkehr in Richtung Müllheim und nach Süden zum bestehenden Wohngebiet bzw. den Einzelhandelsnutzungen herstellt.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Klemmbach“ werden im Wesentlichen für den Änderungsbereich übernommen. Zusätzlich wird für das Vorhaben ein vertikales Baufenster festgesetzt. Damit sollen zum Schutz der im Westen angrenzenden Wohnbebauung zu große Wandhöhen vermieden werden.

Bauteile für Technik (Lüftung etc.) dürfen das vertikale Baufenster (Baugrenze) jedoch um bis zu 1,50 m überschreiten.

Der Gestaltung des geplanten Vorhabens und der umgebenden Freiflächen an diesem exponierten Standort am östlichen Ortseingang von Neuenburg am Rhein wird eine große Bedeutung beigemessen. So sind neben der extensiven Begrünung der Hauptdächer, umfangreiche Strauch- und Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen.

Des Weiteren soll das anfallende Oberflächenwasser grundsätzlich auf dem Gelände versickert werden. Da das Gebiet in der Wasserschutzgebietszone III B liegt ist eine direkte Versickerung in den Untergrund ohne vorherige Oberbodenpassage jedoch nicht zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Arbeitsblatt 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. verwiesen.

Für den Erweiterungsbereich sollen die im Bebauungsplan „Am Klemmbach“ geltenden örtlichen Bauvorschriften zur Anwendung kommen. Diese werden daher für den Deckblattbereich neu erlassen.

5 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT DER PLANUNG

Mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird die Umsiedlung eines Lebensmittelmarktes incl. Backshop mit einer Verkaufsflächengröße von max. 800 m² und einer Geschossfläche von max. 1.200 m² ermöglicht. Im Gegenzug wird der bisherige, außerhalb des Plangebiets liegende Lebensmittelmarkt in einer Entfernung von ca. 100 m an der Müllheimer Straße aufgegeben. Dabei handelt es sich sowohl bei dem bestehenden, als auch dem geplanten Markt um einen teilintegrierten Standort östlich der Innenstadt von Neuenburg am Rhein.

Zum Schutz der wohnortnahen Versorgung, der Innenstadt und auch zum Schutz der Umlandgemeinden, wird auf dem bisherigen Standort im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung „Schulzentrum/Euromark“ Einzelhandel ausgeschlossen. Vorgesehen ist, das diesbezüglich bereits eingeleitete Verfahren zeitnah abzuschließen.

Unter diesen Voraussetzungen werden keine negativen raumordnerischen Auswirkungen erwartet.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Lärmsituation, die sich durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet selber und in der Nachbarschaft ergibt, wurde vorab vom Ing. Büro Beller Consult in Freiburg untersucht und bewertet.

Berechnet und bewertet wurde der Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm) nach den Regeln der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90), der DIN 18005 und der TA-Lärm. Zu Angaben für den passiven Lärmschutz wurde die DIN 4109 herangezogen.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Erhöhung der Immissionspegel durch den vom geplanten Markt erzeugten zusätzlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen an allen Aufpunkten, sowohl am Tage als auch in der Nacht deutlich unter 3 dB (A) bleibt. D.h., dass keine wesentliche Änderung der bestehenden Lärmbelastung zu erwarten ist.

Durch den Gewerbelärm (Lärm aus dem Plangebiet, Vorbelastung) werden am Tage an allen Aufpunkten in der Nachbarschaft die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten. Bereits bei nächtlicher Andienung durch einen LKW treten Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft auf. Aus diesem Grund wird zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und dem Vorhabensträger vertraglich geregelt, dass in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr keine Andienung durch LKW erfolgen darf. Diese Regelung gilt entsprechend für alle Rechtsnachfolger.

7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Gebiets an das überörtliche Verkehrsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein erfolgt jeweils über eine Zu- und Ausfahrt von der Müllheimer Straße im Norden und der Max-Schweinlin-Straße im Osten.

8 WASSERSCHUTZGEBIET

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III b des Wasserschutzgebietes Neuenburg OT Grißheim TB II. Einschlägige Schutzbestimmungen hinsichtlich der Beschränkung für Ansiedlungen sind deshalb zu beachten.

9 ALTLASTEN

Im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1296 befand sich bisher eine Tankstelle, die inzwischen entfernt wurde. Im Jahr 1997 wurde im Zusammenhang von Umbauarbeiten an dieser Tankstelle bereits ein Gutachten bezüglich möglicher Altlasten von Harres Pickel Consult in Freiburg Tiengen erstellt.

Im Ergebnis fielen bei den durchgeführten Erdarbeiten im Bereich der Zapfsäule und Domschächte ca. 16 m³ durch Mineralölprodukte verunreinigter Erdaushub und Verbundsteinpflaster an, die repariert und anschließend einer Bodenwaschanlage zugeführt wurden. Weitere Maßnahmen waren zum damaligen Zeitpunkt auf dem Tankstellengelände entsprechend den Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich.

Im Auftrag der Deutschen BP AG wurde nun die Tankstellenanlage vollständig rückgebaut und dabei sämtliche vorhandenen tanktechnischen Einrichtungen sowie das komplette Tankstellen-Werkstattgebäude mit Waschhalle entfernt. Durch o.g. Büro wurde der Rückbau gutachterlich begleitet.

Die Baumaßnahmen fanden von Oktober bis November 2007 statt.

Während der Aushubarbeiten wurden im Domschachtbereich eines Tanks sowie im Bereich der DK-Zapfsäule geringfügige organoleptische Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt. Das organoleptisch auffällige Bodenmaterial wurde separiert und getrennt entsorgt (7,5 t). Zudem fielen beim Ausbau einer alten Stempelhebebühne im Bereich der Prüfhalle 17,02 t ölverunreinigter Erdaushub an, der ebenfalls separiert und getrennt entsorgt wurde. Zusätzlich wurden 62,2 t verunreinigter Bauschutt (Domschacht-, Zapfsäulen- und Abscheidermaterial etc.) separiert und getrennt entsorgt.

Um das Ergebnis der Rückbaumaßnahmen zu dokumentieren, wurden zur Beweissicherung Bodenproben von den Stößen und Sohlen der Tankgruben sowie Sohlproben von den Aushubbereichen Zapfsäulen, der Betankungsfläche und den beiden Abscheideranlagen entnommen. Die Sohlen der Baugruben der rückgebauten Gebäude wurden ebenfalls beprobt. Die entnommenen Bodenproben wurden im Labor auf die tankstellenspezifischen Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) untersucht.

Bei den Untersuchungen ergaben sich keine bzw. nur irrelevant erhöhte Gehalte an MKW und BTEX. Es ist daher keine Gefährdung für relevante Schutzgüter zu besorgen. Aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht besteht kein Gefahrenpotenzial und kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei künftigen Tiefbauarbeiten ist in den Rückbaubereichen entsprechend den Untersuchungsergebnissen nicht mit abfallrechtlich relevantem Bodenmaterial zu rechnen. Es ist jedoch nicht völlig auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten im Bereich der ehemaligen Prüfhalle Boden mit gering erhöhten MKW- Gehalten angetroffen wird.

Die Baugruben wurden mit dem organoleptisch und analytisch unauffälligem Aushubmaterial wiederverfüllt. Zusätzlich wurde durch die Baufirma unbelastetes Bodenmaterial zum Verfüllen der Baugruben angefahren.

10 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ferner gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wenn der Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch eine Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Gleichwohl sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft und des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im westlichen Teilbereich durch die ehemalige Tankstelle und Wohnhaus fast vollständig versiegelt. Der östliche Teilbereich wird als Garten genutzt bzw. liegt brach.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft, Mensch, Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild/Erholung und Kultur-/Sachgüter werden aufgrund o.g. Nutzung, Lage und Größe nicht erwartet.

Neben den bisherigen Festsetzungen werden zur Minimierung bzw. Kompensation des zu erwartenden Eingriffs, spezifische, grünordnerische Festsetzungen wie extensive Begrünung von Hauptdächern, Baum- und Strauchpflanzungen, Anlage von Grünflächen und Versickerungsmulden in die Satzung der Bebauungsplanänderung entsprechend aufgenommen.

11 VORRAUSSICHTLICHE ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Es fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

12 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 6.710 m ²
davon:	
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 4.519 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.556 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 454 m ²
Öffentlicher Weg	ca. 181 m ²

Stadt Neuenburg am Rhein, den 21. Juli 2008



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79198 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser