

INHALT

| | | |
|---|---|----|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung | 2 |
| 2 | Lage des Änderungsbereichs..... | 2 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 4 | Verfahren..... | 4 |
| 5 | Inhalte der Planänderung..... | 6 |
| 6 | Flächenbilanz..... | 8 |
| 7 | Belange des Umweltschutzes..... | 9 |
| 8 | Bedarfsbetrachtung | 9 |
| 9 | Standortwahl..... | 10 |

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein erfreut sich nach wie vor einer anhaltend großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen großflächigen Gewerbegebiete sind nahezu bebaut.

Städtische Gewerbegrundstücke stehen nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist vorgesehen, die private Fläche, die zum größten Teil bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, zu entwickeln.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Hans-Buck-Straße“ soll das bestehende Gewerbegebiet nach Osten erweitert und planungsrechtlich für eine gewerbliche Bebauung vorbereitet werden.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein entwickelt, soll im Parallelverfahren eine entsprechende punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Betroffen ist lediglich ein Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 4560/41, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche, Waldfläche und Grünfläche dargestellt ist. Diese ca. 1,17 ha große Fläche soll nun als gewerbliche Baufläche sowie als Puffer zum südlich angrenzenden Campingplatz dienende Grünfläche dargestellt werden.

Allgemeines Ziel ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen bereitzustellen und damit den Wirtschaftsstandort insgesamt zu stärken.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Minimierung von Nutzungskonflikten insbesondere zum südlich angrenzenden Campingplatz
- Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Belange

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst den südwestlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 mit einer Fläche von ca. 1,17 ha.

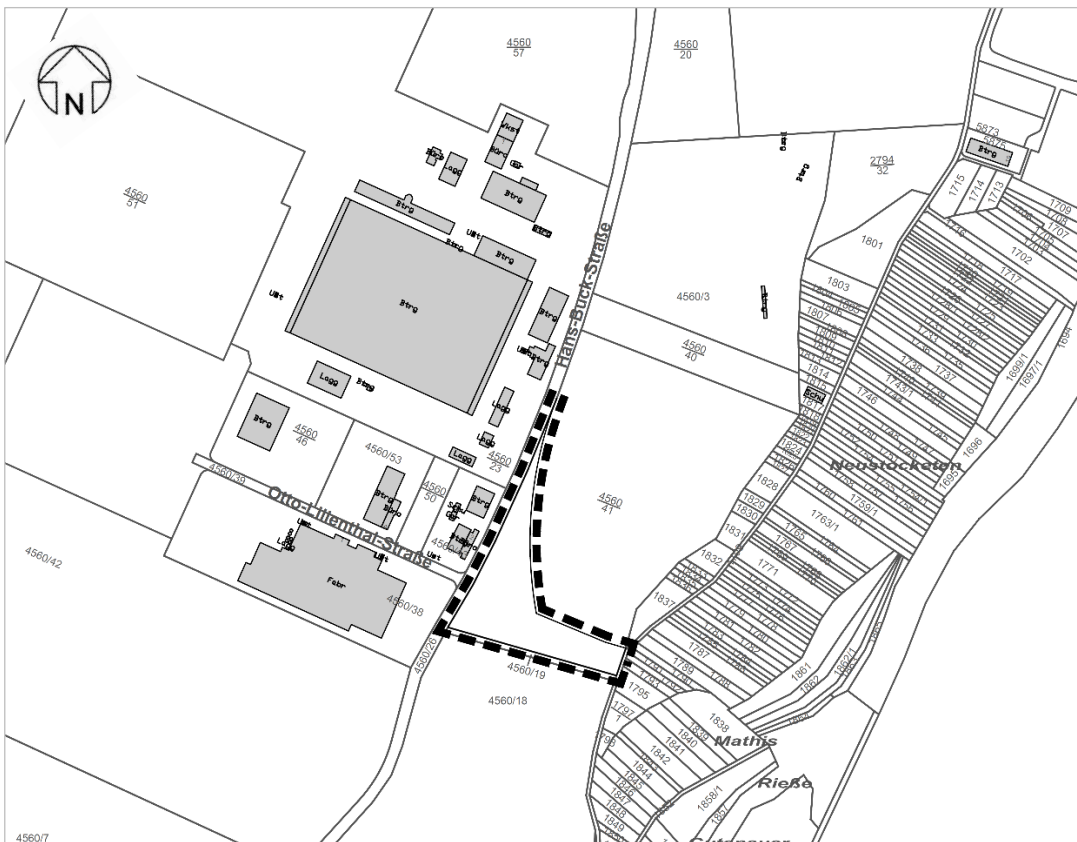
Im Osten grenzen landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich ein Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 4560/19) sowie daran anschließend ein Campingplatz. Im Westen bildet die „Hans-Buck-Straße“ (Flst.Nr. 4560/26) die Grenze. Auf der anderen Straßenseite der Hans-Buck-Straße befinden sich weitere Gewerbebetriebe.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Planung.

BEGRÜNDUNG



Lage des Plangebiets im Luftbild (genordet, ohne Maßstab; Quelle: Geoportal des LUBW Stand Juli 2021)



Lage des Änderungsbereichs im Kataster (genordet, ohne Maßstab)

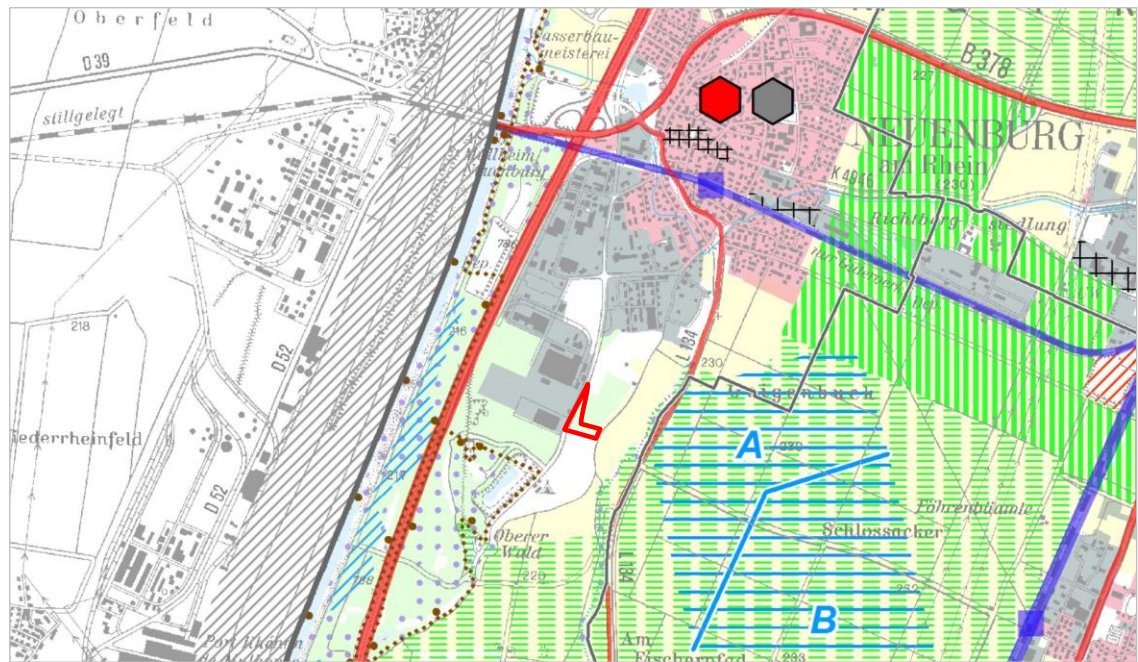
BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 12

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Stadt Neuenburg am Rhein sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein mit rot umrandeten Änderungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung (genordet, ohne Maßstab)

Im Regionalplan werden innerhalb des Änderungsbereichs Waldflächen dargestellt. Da es sich hier um eine nachrichtliche Darstellung aus dem ATKIS handelt und diese Waldfläche nicht mehr besteht, sind keine regionalplanerischen Konflikte ersichtlich. Ferner wurde bereits seitens der unteren Forstbehörde klargestellt, dass es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz BaWü handelt und dementsprechend keine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG notwendig ist. Darüber hinaus ist die Stadt Neuenburg am Rhein gemäß Plansatz 2.4.2.2 im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kategorie C festgelegt.

4 VERFAHREN

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Verfahren, bestehend aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“ und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensdaten

| | |
|---|---|
| 29.07.2021 | Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans. |
| 14.03.2022 | Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein. |
| 04.04.2022 – 10.05.2022 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage. |
| Mit Anschreiben vom 31.03.2022 – 10.05.2022 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping. |
| 19.12.2022 | Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat. |
| 19.01.2023 – 26.02.2023 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Vorzeitig beendet aufgrund fehlender Dokumente bei der öffentlichen Auslegung. |
| 23.02.2023 – 31.03.2023 | Wiederholung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. |
| 23.01.2023 – 26.02.2023 | Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit). Vorzeitig beendet aufgrund fehlender Dokumente bei der öffentlichen Auslegung. |
| 27.02.2023 – 31.03.2023 | Wiederholung der Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit). |
| 22.05.2023 | Behandlung der Anregungen und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat. |

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Zum Nachweis der Parallelität werden nachfolgend die Verfahrensdaten des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 29.07.2021 |
| Frühzeitige Beteiligung Bürger | 04.04.2022 – 10.05.2022 |
| Offenlage | 27.02.2023 – 31.03.2023 |

5 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

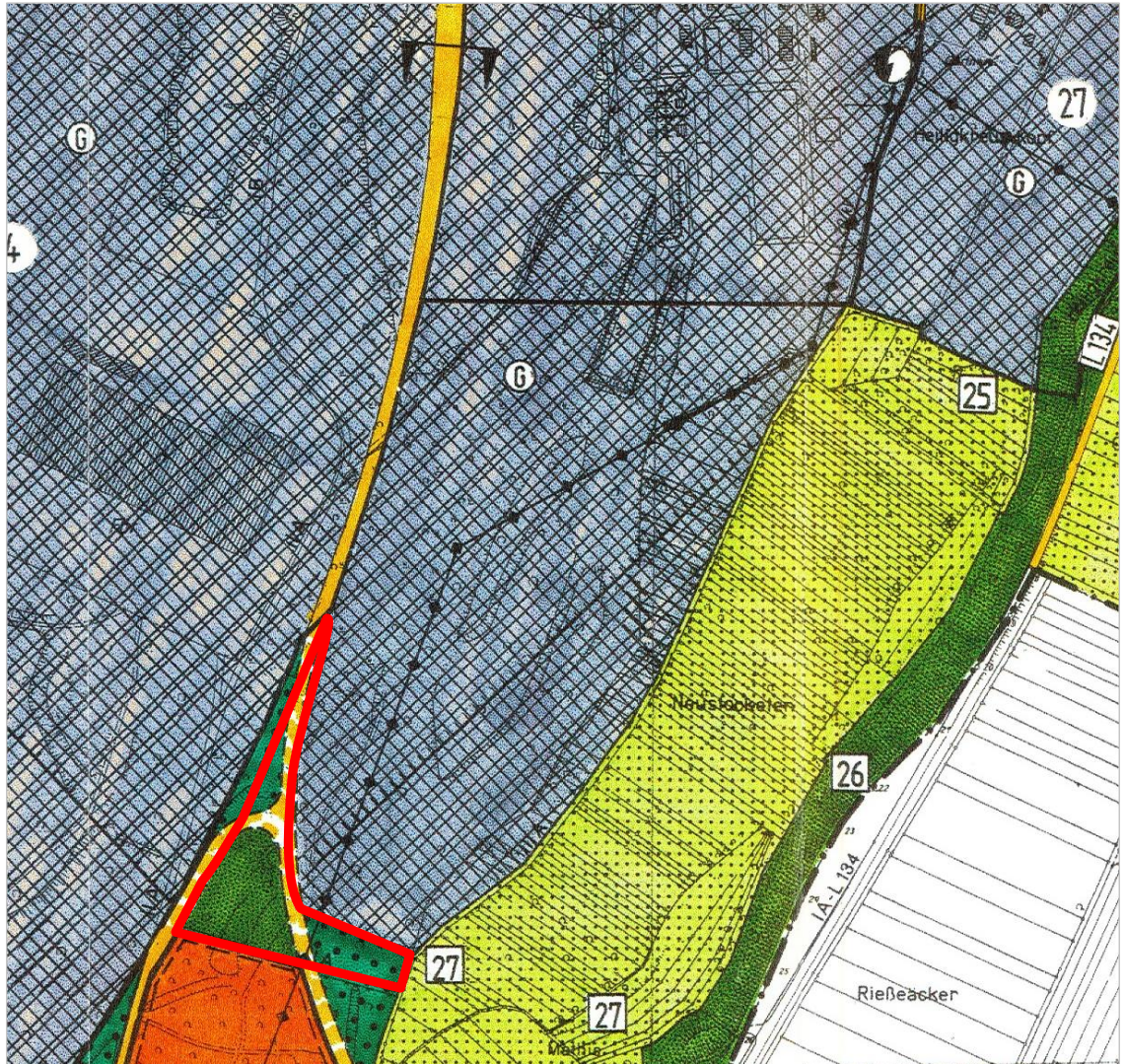
Im wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein ist der überwiegende Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da jedoch der südwestliche Teil des Grundstücks als Verkehrs-, Wald- und Grünfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grün- und Waldflächen existieren bereits nicht mehr. Ebenso wurde der Verlauf der „Hans-Buck-Straße“ ohne Knotenpunkt und geradlinig von Norden nach Süden ausgeführt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen um eine Klarstellung.

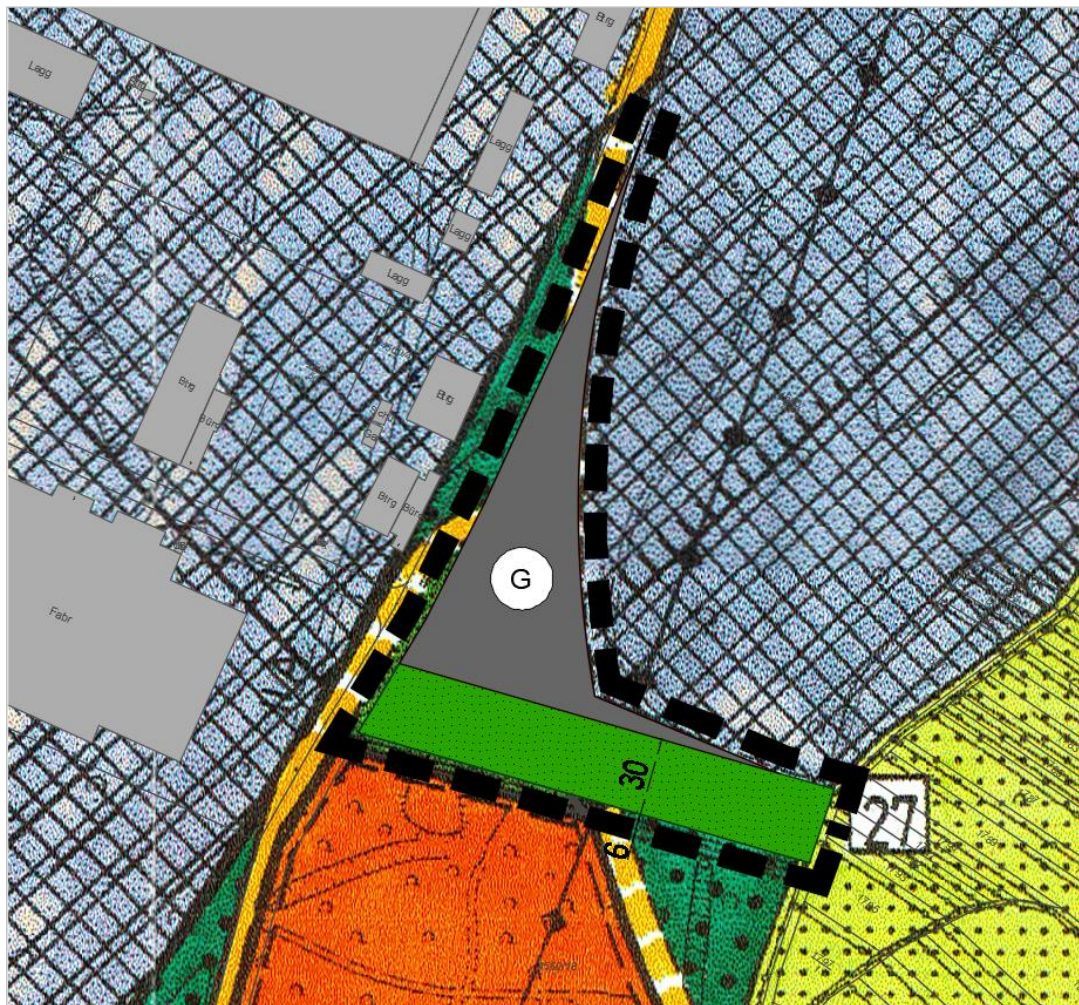
Um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans potenzielle Nutzungskonflikte zum südlich angrenzenden Campingplatz zu minimieren, wird eine 30 m breite Grünfläche im Änderungsbereich dargestellt. Dieser Grünstreifen soll auf Bebauungsebene als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt werden, sodass zusammen mit dem ca. 6 m breiten Wegegrundstück (Flst.Nr. 4560/19) eine Pufferzone von ca. 36 m zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Campingplatz entsteht.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische 20kV-Stromtrasse wurde bereits verlegt bzw. soll zeitnah zurückgebaut werden, weshalb sie nicht mehr in den Änderungsbereich übernommen wird.

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein mit rot umrandeten Änderungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung (genordet, ohne Maßstab)



Deckblatt der 14. Flächennutzungsplanänderung (Stand Offenlagebeschluss; genordet, ohne Maßstab)

6 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind. Im Folgenden werden die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

| Flächennutzung | Fläche | |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | Bisherige Darstellung | Zukünftige Darstellung |
| Fläche für Wald | ca. 0,34 ha | - |
| Verkehrsfläche | ca. 0,31 ha | - |
| Gewerbliche Baufläche | - | ca. 0,63 ha |
| Grünfläche | ca. 0,52 | ca. 0,54 ha |
| Summe | ca. 1,17 ha | ca. 1,17 ha |

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 12

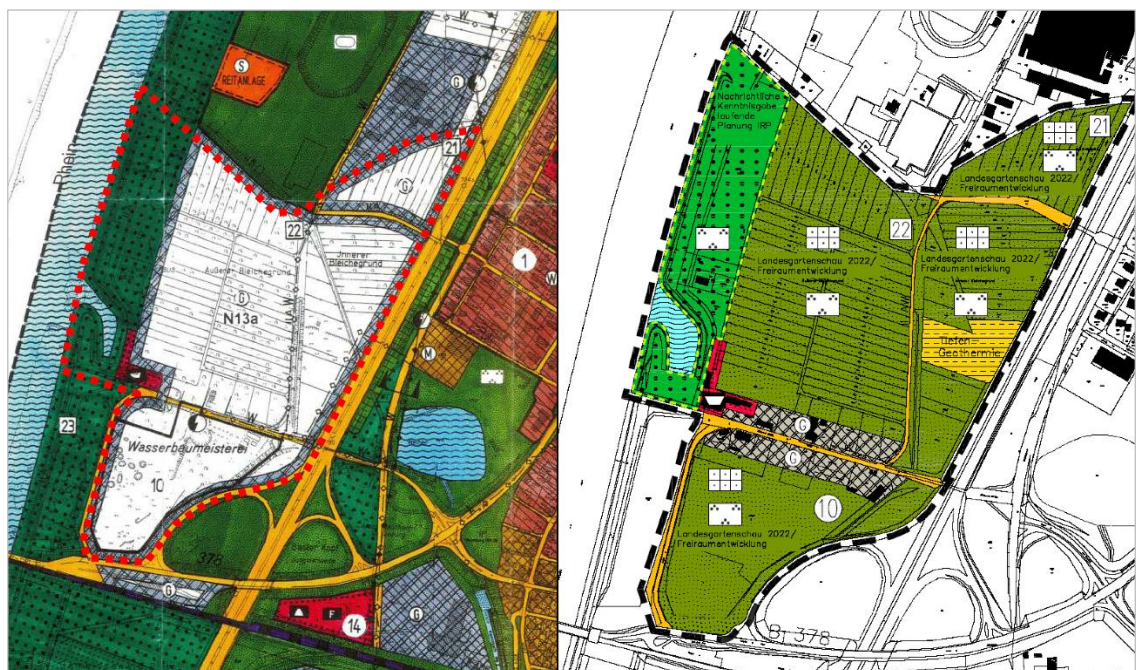
7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein legte mittels eines sog. Scopingpapiers fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu hat das Büro für Freiraum und Landschaftsarchitektur Wermuth in Eschbach für die frühzeitige Beteiligung einen Vorentwurf des Umweltberichts bzw. das „Scopingpapier“ erarbeitet. Zur Offenlage wird den Planunterlagen der ausgearbeitete Umweltbericht beigelegt. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

8 BEDARFSBETRACHTUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2022 mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans auf ca. 21 ha gewerbliche Baufläche verzichtet und stattdessen die für die Landesgartenschau benötigten Grünfläche aufgenommen. Für die entfallenen Gewerbeflächen hat die Stadt Neuenburg am Rhein keine Flächenkompensation in Anspruch genommen.

Das Unterzentrum Neuenburg ist nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 1 Regionalplan Südlicher Oberrhein als Siedlungsbereich Gewerbe, Kategorie C, festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs gilt ein Orientierungswert von 10 ha für 15 Jahre. Im Rahmen einer FNP-Änderung gilt ein geringerer Flächenbedarf entsprechend dem kürzeren Planungszeitraum (3-5 Jahre).



Gegenüberstellung Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999 (links) und 5. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Planung der Landesgartenschau 2022 der Stadt Neuenburg am Rhein (rechts)

Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Hans-Buck-Straße an und möchte damit die Ansiedlung eines bereits projektierten Vorhabens unterstützen. In Bezug auf den Bedarf ist aufgrund der derzeitigen

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 12

Ansiedlungsanfragen bei der Stadt Neuenburg am Rhein davon auszugehen, dass in max. 5 Jahren das Gewerbegrundstück (Flst.Nr. 4560/41) voll ausgelastet sein wird.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzlich 0,63 ha neue Gewerbeflächen dargestellt. Das Areal ist durch die unmittelbar angrenzende „Hans-Buck-Straße“ bereits erschlossen und eignet sich aus städtebaulicher Sicht zudem aufgrund der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Arrondierung eines auf Flächennutzungsplanebene bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellten Grundstücks. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich der Teil des Gewerbegrundstücks, das noch nicht auf Flächennutzungsplanebene als Gewerbefläche dargestellt wird, in Gewerbefläche umgewandelt. Zur Minimierung von Nutzungskonflikten zum südlich angrenzenden Campingplatz wird der südliche Teil des Grundstücks (Flst.Nr. 4560/41) als 30 m breite Grünfläche dargestellt. Weitergehende Anforderungen zur Bewältigung der Belange des Immissionsschutzes sind im parallel durgeführten Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu bewerten und ggf. durch entsprechende Festsetzungen abzusichern.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Waldfläche existiert seit geraumer Zeit nicht mehr. Im Rahmen der Feststellung des Flächennutzungsplans 1999 wurde angedacht, die Verkehrsfläche bzw. die Straße „Oberer Wald“ an die östlich verlaufende Landesstraße L134 anzubinden. Diese Planung wurde jedoch nie umgesetzt.

Vor dem Hintergrund der konkreten Ansiedlungsanfrage und der dafür benötigten Gesamtgröße und aufgrund des Arrondierungszuschnitts wird die geringfügige Arrondierung einer Gewerbefläche in einer Größe von 0,65 ha von der Stadt Neuenburg am Rhein als städtebaulich sinnvoll und notwendig erachtet.

9 STANDORTWAHL

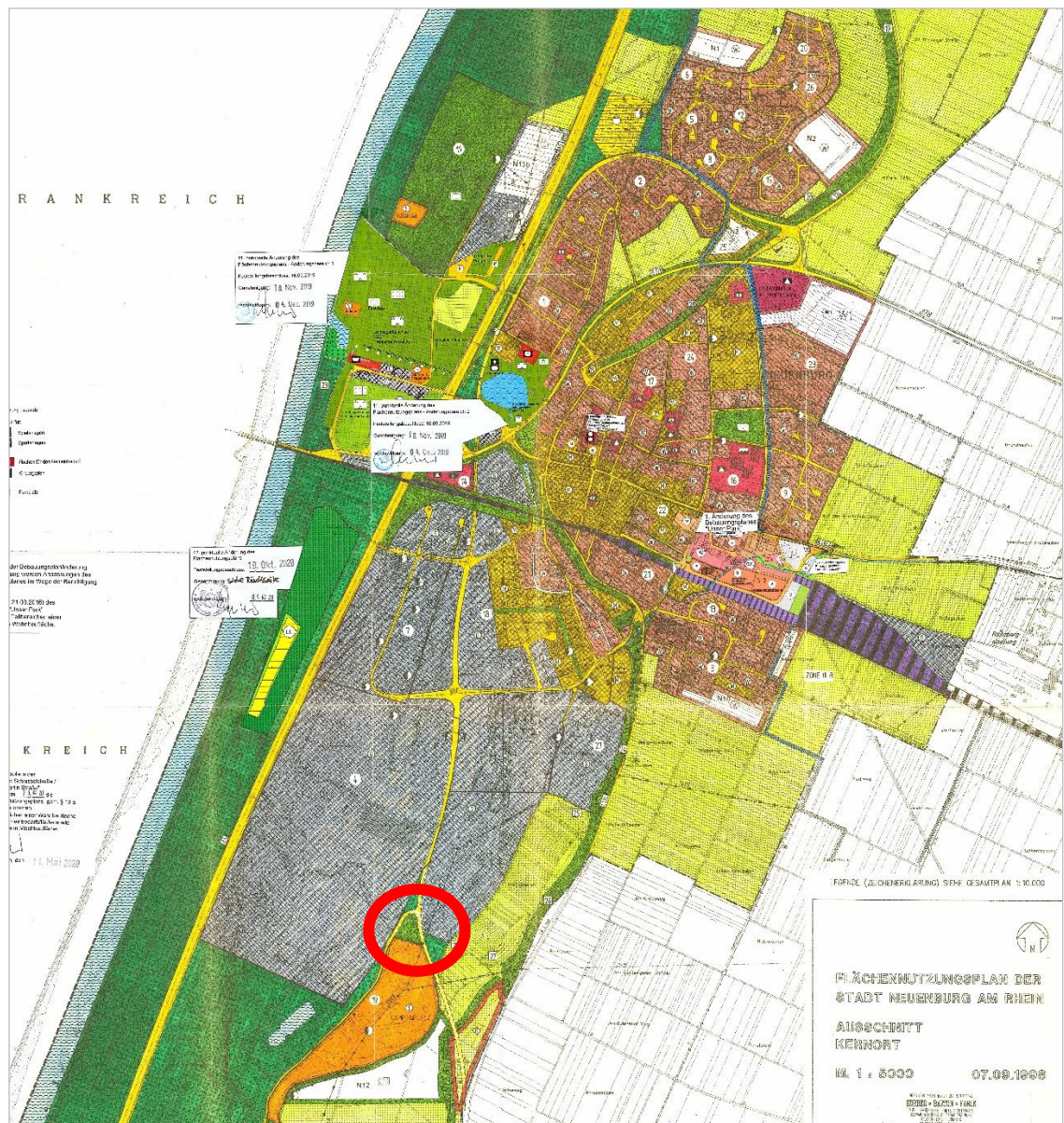
Die vorliegende Änderung ist erforderlich, um die Fläche entsprechend des geplanten Baugebietes auf Bebauungsplanebene zu arrondieren. Die Gesamtentwicklung ist notwendig, da die bestehenden Gewerbegebiete nahezu vollständig bebaut bzw. überplant sind. Die unbebauten Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans „Freudenberg“ (westlich der Hans-Buck-Straße) mit einer Fläche von knapp 16 ha befinden sich in privater Hand und stehen der Stadt Neuenburg am Rhein nicht zur Verfügung. Die bestehende Freifläche im Bebauungsplan „Hans-Buck-Straße“ ist für eine Bebauung projektiert, die sich jedoch auf der vorhandenen Fläche nicht vollständig realisieren lässt. Daher ist eine Ausweitung der Fläche des Bebauungsplans geplant, die wiederum eine Anpassung des Flächennutzungsplans in den Randbereichen der Gewerbefläche erfordert. Mit einer geringen flächenmäßigen Ausweitung des Flächennutzungsplans um ca. 1,17 ha wird damit eine großflächige gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Wobei abzüglich der 30 m breiten Grünfläche, die als Pufferzone zum südlich angrenzenden Campingplatz dient, lediglich 0,63 ha Gewerbefläche im Änderungsbereich dargestellt wird.

Bei einer Betrachtung von Standortalternativen wird daher deutlich, dass Flächenalternativen von der Größe der Gesamtentwicklung des Grundstücks (Flst.Nr. 4560/41) von ca. 6,5 ha bestehen müssten. Eine Fläche von der Größe, die der Stadt zur Verfügung steht, ist im besiedelten Bereich der Kernstadt nicht vorhanden. Betrachtet man den aktuell gültigen Flächennutzungsplan (vgl. folgende Abbildung), so existieren drei Bereiche gewerblicher Bauflächen. Das Gewerbegebiet an der Rheinwaldstraße im Norden der Kernstadt ist bereits durch die Waldfläche im Norden, die A 5 im Osten, die Fläche der Landesgartenschau im Süden und die Sportanlagen im Westen beschränkt und daher nicht erweiterbar. Beim Gewerbegebiet im Osten der Kernstadt, welches sich südlich der

BEGRÜNDUNG

Müllheimerstraße befindet, handelt es sich nur um Einzelhandelsflächen, die schon von der Nutzung her keinen Ansatz für einen Erweiterung gewerblicher Nutzung bieten. Außerdem sind die Flächen durch eine regionalplanerischen Grünstreife im Osten, durch Gleisanlagen im Westen und durch landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflurstufe I im Norden und Süden beschränkt. Das größte Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt hat mit Ausnahme der vorliegend projektierten Planung, aufgrund der bestehenden Bebauungen im Norden, der landwirtschaftlichen Flächen sowie dem etwas weiter östlich befindlichen regionalen Grünzug, der Waldfläche im Süden und der A 5 im Westen, keine ausreichenden Erweiterungsspielräume.

Jede Alternative läge damit im bisher nicht versiegelten Freiraum und hätte eine deutlich größere Versiegelung zur Folge. Ernsthaft in Betracht kommende Alternativen sind daher nicht verfügbar.



Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein – Ausschnitt Kernort mit aufgebrachtten Deckblättern der vorangegangenen Flächennutzungsplanänderungen (Stand: Sept. 2022; genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

Neuenburg am Rhein ist im aktuellen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) der Kategorie C ausgewiesen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und durch Bildung von Schwerpunkten bei der Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickelt werden. Die festgelegten Siedlungsbereiche für die Funktion Gewerbe dienen der Ansiedlung neuer oder der Erweiterung vorhandener Betriebe über die Eigenentwicklung hinaus. Die gewerbliche Entwicklung sollte dabei im Wesentlichen in der Kernstadt Neuenburg am Rhein erfolgen, was als weiterer Grund für den projektierten Standort im Süden der Kernstadt spricht. Ferner dient die geplante Gewerbeflächenerweiterung nicht der Ansiedlung von Einzelhandel. Daher ist auf Bebauungsebene angedacht, den Einzelhandel im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Neuenburg am Rhein, den **22. Mai 2023** fsp Stadtplanung *Bey*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Jens Fandy-Lagel
Bürgermeister

Der Planverfasser

Genehmigt

obz. Flemming
begl. Limberger

L. befe 5. Juli 2023

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

