

Inhalt

| | | |
|------|--|----|
| 1 | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 2 |
| 2 | LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN | 3 |
| 3 | BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN | 4 |
| 4 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 5 |
| 5 | VERFAHREN | 6 |
| 5.1 | Allgemeines | 6 |
| 5.2 | Verfahrensablauf..... | 8 |
| 6 | PLANUNGSINHALTE | 8 |
| 6.1 | Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept | 8 |
| 6.2 | Art der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.4 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche | 10 |
| 6.5 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 6.6 | Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze | 11 |
| 6.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen | 11 |
| 6.8 | Anpflanzung und Erhalt von Bäumen | 12 |
| 6.9 | Lärmimmissionen..... | 12 |
| 6.10 | Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum | 13 |
| 7 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 14 |
| 7.1 | Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden..... | 14 |
| 7.2 | Niederspannungsfreileitungen..... | 14 |
| 8 | UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG | 14 |
| 9 | ERSCHLIEßUNG..... | 15 |
| 10 | VER- UND ENTSORGUNG..... | 15 |
| 11 | OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT..... | 15 |
| 12 | HOCHWASSERSCHUTZ | 16 |
| 13 | GEWÄSSERRANDSTREIFEN | 16 |
| 14 | BODENORDNUNG | 16 |
| 15 | LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR KAMPFMITTELBELASTUNG..... | 16 |
| 16 | STÄDTEBAULICHE DATEN..... | 17 |
| 17 | KOSTEN..... | 17 |

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt seit mehr als zwei Jahrzehnten das übergeordnete, grundsätzliche Stadtentwicklungsziel, die Stadt und das stadtgemeinschaftliche Leben wieder eng mit dem Rhein zu verknüpfen.

Im Zusammenhang mit dieser übergeordneten Zielsetzung hat sich die Stadt im Jahr 2010 erfolgreich um die Aufnahme in das Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ zur Ausrichtung einer Landesgartenschau beworben. Inhaltliche Grundlage für diese angestrebte Bewerbung war eine Machbarkeitsstudie und die Erarbeitung eines Masterplans 2025 für den gesamten Bereich zwischen der westlichen Innenstadt und dem Rheinufer.

Der in diesem Zusammenhang zu schaffende „Neue Rheinpark“ soll eine neue Form standortangemessen gestalteter, aquaurbaner Landschaft repräsentieren, welche ihre Qualität und kollektive Bedeutung aus dem reizvollen Wechselspiel zwischen Gewässerdynamik und architektonisch gestalteter Landschaft bezieht. Diese Landschaft soll zur erweiterten Lebenswelt für die Stadtbewohner und zum „kollektiven Raum“ im Rahmen einer modernen Siedlungsentwicklung werden.

Die inhaltliche Grundlage der landschafts- und stadtplanerischen Entwicklung des Areals für die Landesgartenschau und seine Umgebung – und damit die Konkretisierung des Masterplans 2025 – erbrachte ein landschaftsplanerischer Wettbewerb, welcher im Frühjahr 2013 entschieden wurde.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wie auch in der Diskussion der Ergebnisse hat die Stadt Neuenburg am Rhein in verschiedenen Zukunftswerkstätten und Informationsveranstaltungen die Bürgerschaft intensiv miteinbezogen.

Mit Ausnahme von Teilbereichen entlang des Rheins, welche durch die Planfeststellung „IRP Rheingärten“ gesichert sind, wird es erforderlich, den übrigen Bereich mit einer Gesamtgröße von ca. 38 ha planungsrechtlich zu sichern.

Hierzu wurde eine frühzeitige Anhörung mit dem Titel „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ durchgeführt und zur Diskussion gestellt.

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Unterschiedlichkeit einzelner Teilbereiche, unterschiedlicher planungsrechtlicher Themen bzw. Abwägungsaspekte wie auch zeitlich gestaffelter Realisierungsnotwendigkeiten, ergeben sich in einer zweiten Anhörungsstufe (Offenlage) nun folgende Teilbebauungspläne:

- BPL I „Kleingartenanlage Basler Kopf“
- BPL II „Wuhrlochpark“
- BPL III „Rheingärten“
- BPL IV „Mülhauser Straße“

Im vorliegenden Fall soll nun der Bereich „Wuhrlochpark“ als Teilbebauungsplan II weitergeführt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Wuhrloch ist ein Gewässer- und Landschaftsrelikt der Tulla'schen Rheinbegradigung. Der Wuhrlochpark bedarf einer umfassenden Aufwertung. Er ist heute unübersichtlich, sein Gewässer ist durch die eingeschnittene Geländesituation schlecht erlebbar und er ist durch die umgebenden Straßen verkehrlich belastet. Die Planung für diesen Teilbereich der Gartenschau 2022 verfolgt daher das Ziel, das

Erscheinungsbild und die Nutzungen des Parks zu stärken und zu schärfen, insbesondere durch eine bewusst einfache und klare Gestaltsprache mit großzügigem und offenem Charakter.

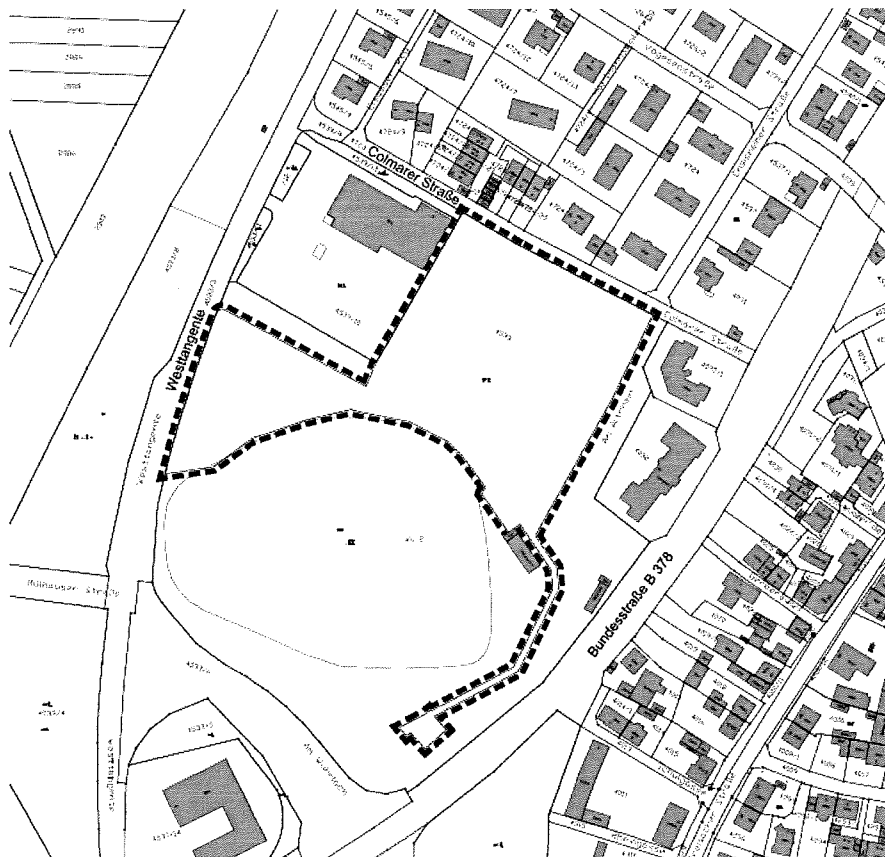
In das Gesamtkonzept integriert, wird im Nordwesten an der „Colmarer Straße“ als ergänzende Nutzung ein Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe mit entsprechenden Freiflächen, welche sich zum Park hin orientieren.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt von Neuenburg am Rhein, zwischen der Westtangente und der B 378. Es wird begrenzt: Im Norden durch die „Colmarer Straße“; im Osten durch die Straße „Am Altrhein“ bzw. der „Bundesstraße B 378“; im Süden durch das Gewässer „Wuhrloch“ und im Westen durch die „Westtangente bzw. das Grundstück mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt.

Das Gelände wird heute als Naherholungsbereich mit Wiese, baumbestandenem Platz, Kinderspielplatz und Skateranlage genutzt. Im Bereich des baumbestandenem Platzes finden das Jahr über verschiedene Veranstaltungen statt. Bisher war im Norden an der „Colmarer Straße“ ein Gebäude mit verschiedenen Anbauten vorhanden, welches als „Jugendtreff“ genutzt wurde. Dieses Gebäude wurde aufgrund des baulich schlechten Zustandes zwischenzeitlich abgebrochen. Die dadurch entstehende Freifläche soll zukünftig als Kinderspielplatz genutzt werden.

Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich:

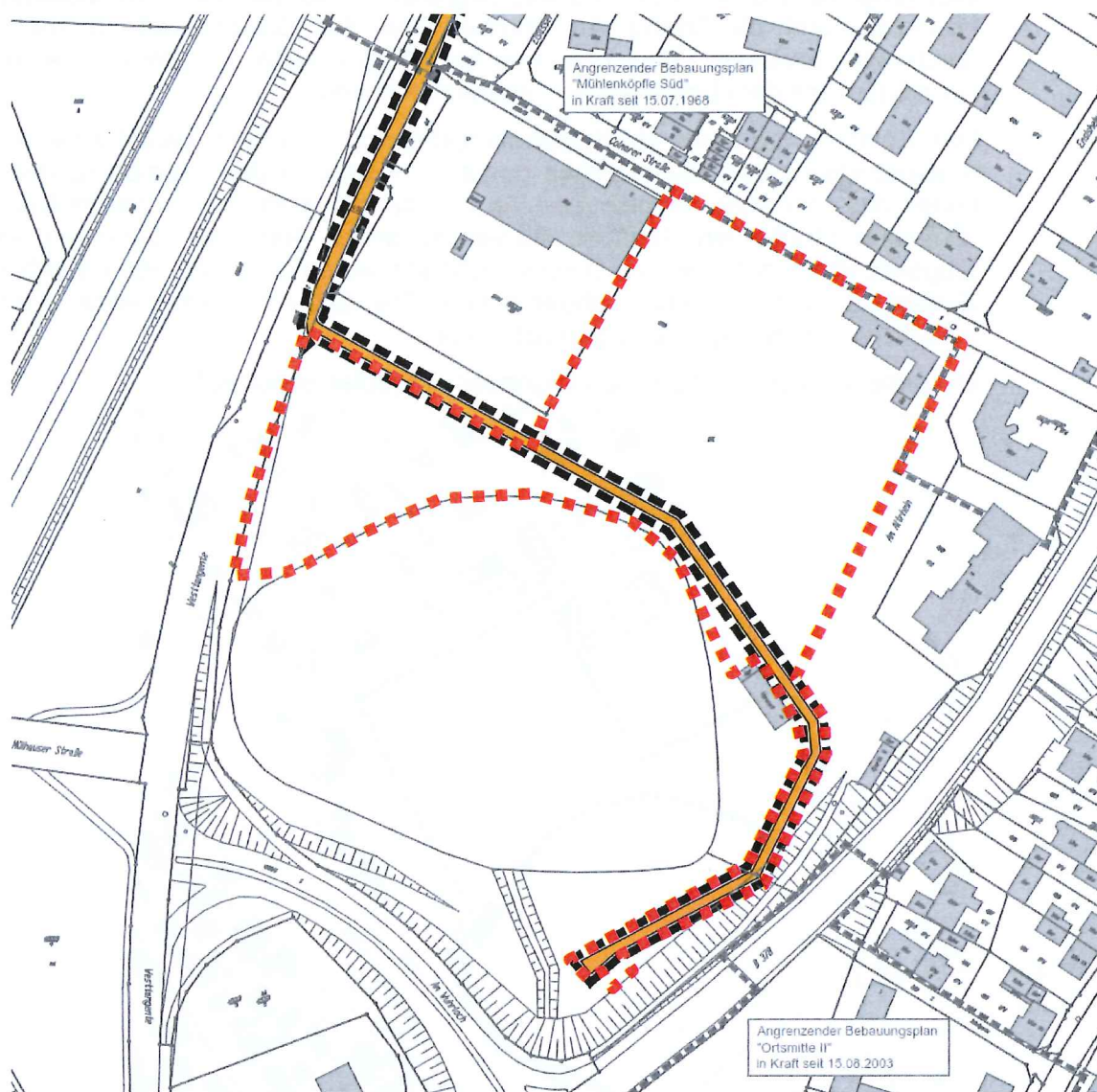


Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in einem Teilbereich (geplanter Geh- und Radweg) den bestehenden Bebauungsplan „Lückenschluss Stadtmitte – Rheinradweg / Euro Velo 15“, welcher am 03.12.2018 als Satzung beschlossen wurde.

Die Überlagerung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ergänzend wird im Satzungstext und der Bekanntmachung darauf hingewiesen. Nach Abschluss des Verfahrens wird für den überlagerten Bereich ein maßstabsgerechtes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf dem überlagerten Bebauungsplan aufgebracht, welches die Überlagerung dokumentiert.



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Lückenschluss Stadtmitte – Internationaler Rheinradweg / Euro Velo 15“ und Geltungsbereich vorliegender Bebauungsplan „Wuhrlochpark“ (ohne Maßstab)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Jahr 2011 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Rheingärten und der Durchführung einer Landesgartenschau geschaffen.

Der FNP-Änderungsbereich liegt nördlich der „B 378“ und umfasst eine Fläche von insgesamt 28,13 ha. Er wird begrenzt durch die „B 378“ im Süden, den Rhein und die „Mülhauser Straße“ im Westen, die „Vogesenstraße“ im Norden und die „BAB 5“ sowie die Abfahrt der „BAB 5“ im Osten.

Nicht miteinbezogen in die 5. FNPÄ ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Wuhrlochpark“. D.h., dass für diesen Bereich die bestehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein aus dem Jahr 1999 gelten.

Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ vor.

Geplant sind nun im Anschluss an das bestehende Mischgebiet im Süden, eine Anlage für sportliche Zwecke (Sport- und Spielanlage) und im Osten eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“. Da diese Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird dieser im sogenannten Parallelverfahren geändert.



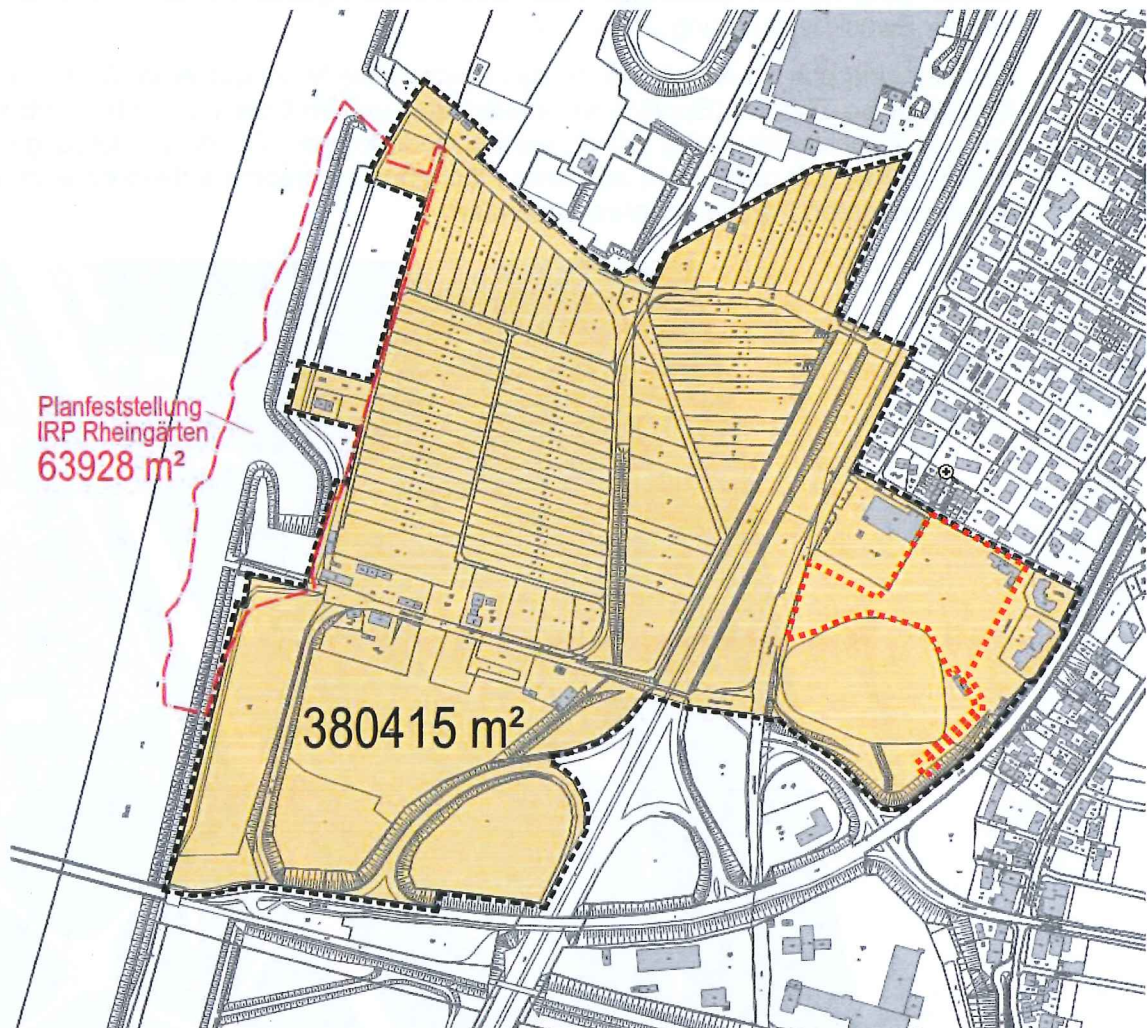
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Deckblattbereich der Landesgartenschau und dem Plangebiet (ohne Maßstab)

5 VERFAHREN

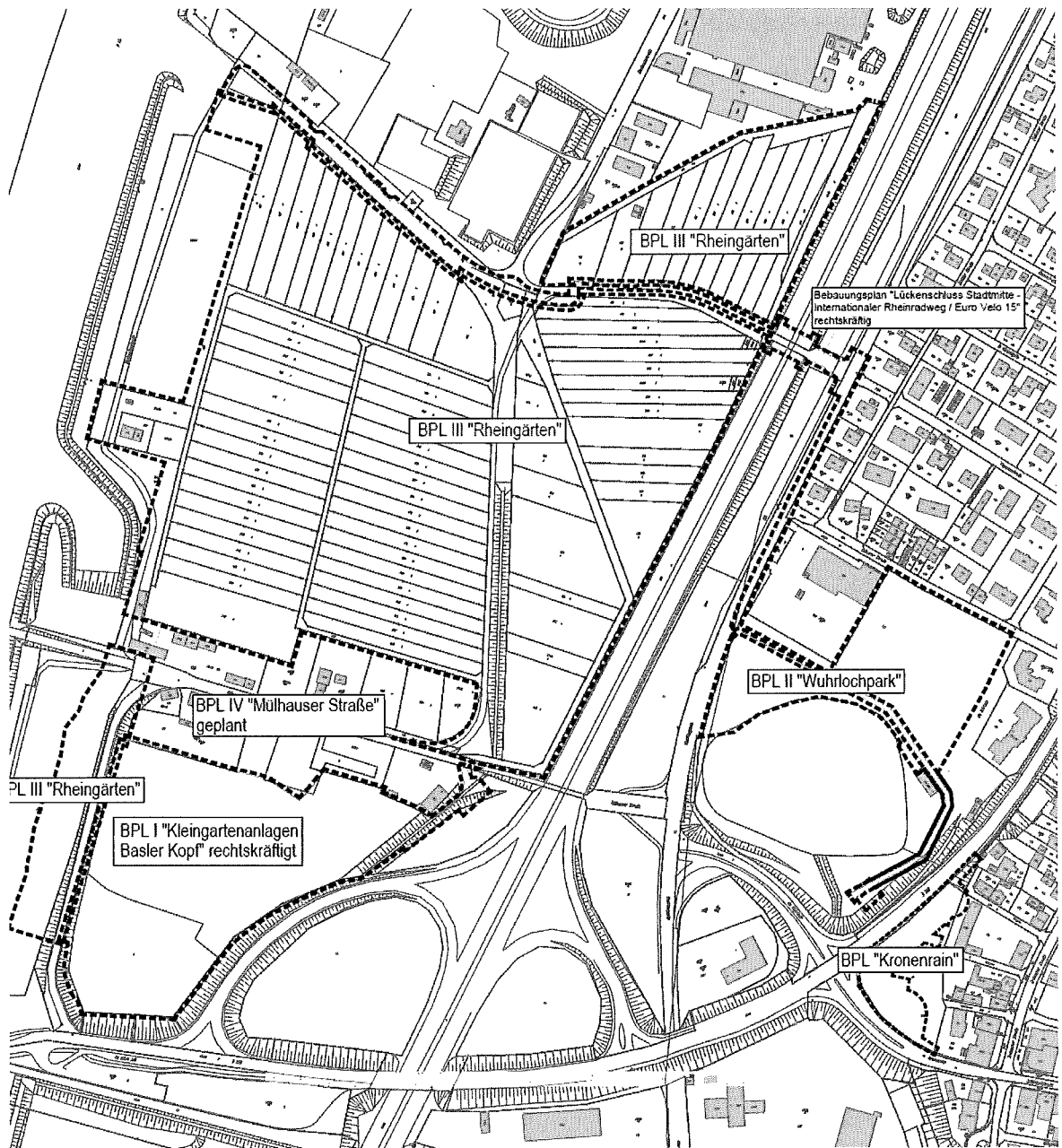
5.1 Allgemeines

Um erste Informationen insbesondere von den maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit zu erhalten, wurde mit Ausnahme des Bereiches der Planfeststellung IRP „Rheingärten“ für den Bereich des Landesgartenschaugeländes der Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ aufgestellt eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wuhrlochpark“ leitet sich aus dieser Gesamtplanung ab und umfasst den östlichen Teilbereich zwischen der „Colmarer Straße“ im Norden, der Straße „Am Altrhein“ im Osten dem „Wuhrloch“ im Süden und der „Westtangente“ im Westen. Damit entspricht der vorliegende Geltungsbereich nicht mehr der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereichs aus der frühzeitigen Beteiligung. Dies wird in der Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.



Lage und Umfang des gesamten Geltungsbereichs Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ sowie Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Wuhrlochpark“ (ohne Maßstab)



Lageplan mit den einzelnen Bebauungsplänen (ohne Maßstab)

5.2 Verfahrensablauf

| | |
|---|--|
| 26.10.2016 | Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Gemeinderat. |
| 26.06.2017 bis 28.07.2017 | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB. |
| Anschreiben vom 19.06.2017 bis 28.07.2017 | Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. |
| 03.07.2017 | „Scoping“ in Form eines gemeinsamen Termins. |
| 13.05.2019 | Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Teilbebauungsplans „Wuhrlochpark“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit geändertem Geltungsbereich durch den Ausschuss für Umwelt und Technik. |
| 03.06.2019 bis 12.07.2019 | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben vom 24.05.2019 bis 12.07.2019 | Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB. |
| 16.09.2019 | Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat. |

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept

Als Teil des Gesamtkonzeptes soll das Erscheinungsbild und die Nutzungen des Wuhrlochparks durch eine bewusst einfache und klare Gestaltsprache mit großzügigem und offenem Charakter aufgewertet werden. Integriert in diesen Bereich wird ein neuer Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe.

Zum Wuhrloch selber ist eine leicht geneigte sonnige Spiel- und Liegewiese geplant. Ein Platz am Teich ermöglicht das unmittelbare Erleben des Elements Wasser. Eine neue Fuß- und Radwegetrasse umfährt das Wuhrloch in einer großen Wegeschleife und verknüpft somit die Stadt mit dem Rhein. Im Osten weitet sich dieser Weg zu einer attraktiven Aussichtsterrasse. Hier verbindet die geplante Brücke mit dem Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug über die B 378 am „Kronenrain“ den Park mit der Stadtmitte.

An Stelle des ehemaligen Jugendzentrums an der „Colmarer Straße“ ist ein Spielplatz geplant, welcher mit dem anschließenden, baumbestandenen Kastanienhain mit Bouleplatz einen attraktiven Aufenthaltsbereich bildet. Dieser Bereich wird durch die bestehenden Vereinsheime und einem geplanten Kiosk mit Außengastronomie ergänzt.

Im Westen schließt eine Sport- und Spielanlage u.a. für Skater den Park nach Norden zum bestehenden Gelände des Lebensmittelmarktes ab.



Aktuelles Konzept Bereich „Wuhrlochpark“ (ohne Maßstab) Quelle: Gesges Hack Landschaftsarchitekten GmbH



Perspektive Konzept „Kronenrain/Wuhrlochpark“ mit Erschließungsturm (ohne Maßstab) Quelle: MONO Architekten

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß dem Gesamtkonzept für diesen Teilbereich des Landesgartenschaugeländes in drei wesentliche Nutzungsbereiche gegliedert:

Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird unter Einbeziehung der bestehenden Bäume parkartig als Aufenthaltsbereich u.a. mit Kinderspielplatz und einem Kiosk mit Außengastronomie angelegt. In den Park integriert wird an der Bundesstraße B 378 ein Erschließungsturm mit Aussichtsplattform incl. Aufzug, welcher Teil der fußläufigen Verbindung von der Stadtmitte zum Rhein ist. Sowohl der geplante Kiosk als auch der Erschließungsturm werden durch ein entsprechendes Baufenster in ihrer Lage fixiert bzw. planungsrechtlich gesichert.

Im westlichen Teilbereich, zwischen dem Gewässer „Wuhrloch“, der „Westtangente“ und dem Gelände des Lebensmittelmarktes ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen vorgesehen, welche der Anlage einer Skateranlage, eines Multifunktionsspielfeldes und eines Kinderspielplatzes dient und damit den räumlichen Abschluss nach Westen bildet.

Im Zusammenhang mit dem Park, sollen die der Parknutzung dienen Anlagen wie Plätze (Boulespiel), Wege, Sitzmöglichkeiten und Einfriedigungen grundsätzlich möglich sein.

Ergänzt werden diese Nutzungen im nordwestlichen Teilbereich durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“. Diese Anlage soll der Betreuung von Kindern, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume), Freiflächen, Einfriedigungen sowie erforderliche KFZ-Stellplätze dienen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Höhen, Höhenlage

Gemäß der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungsbestands im Norden, wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ bei einer möglichen Dachneigung von 0° bis 40° eine maximale Traufhöhe von 222,0 m ü.NN festgesetzt, welche einer Höhe in Bezug zur angrenzenden „Colmarer Straße“ von ca. 8,0 m entspricht. Diese wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Bei Gebäuden mit möglichem Flachdach gilt als Gebäudehöhe entsprechend die Traufhöhe.

Neben der Traufhöhe wird für geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 5° eine maximale Gebäudehöhe von 225,0 m ü.NN festgesetzt. Diese wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

Der geplante Erschließungsturm mit Aussichtsplattform soll zukünftig ein weit sichtbares Merkzeichen am westlichen Stadteingang von Neuenburg am Rhein darstellen. Entsprechend wird eine Höhe von 251 m über NN festgesetzt, welche gegenüber der vorbeiführenden Bundesstraße B 378 ca. 32 m beträgt.

Das geplante Kiosk erhält eine maximale Gebäudehöhe von 220 m über NN, welche gegenüber dem Gelände ca. 6 m beträgt. Diese Höhe wird an dem Standort unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung als angemessen und zweckmäßig erachtet.

6.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Um eine zu große Versiegelung bzw. Bebauung auszuschließen und damit den parkartigen Charakter zu wahren, wird für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ eine Grundflächenzahl von 0,5

festgesetzt. Diese bauliche Ausnutzung wird an dem Standort als angemessen angesehen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der spezifischen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kinderkrippe“ eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Durch das grundstücksbezogene Baufenster werden ausreichend Grünflächenanteile insbesondere im Übergang zum neu gestalteten Park gesichert.

Neben dem Kindergarten/Kinderkrippe sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ein Kiosk und im Übergang der geplanten Brücke zum Park ein Aufzugsturm geplant. Für diese beiden hochbaulichen Anlagen wird jeweils eine überbaubare Fläche (Baufenster) mit einer maximal überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Da diese sich dem jeweiligen Hauptzweck unterordnen, kann auf eine spezifische Gebietszuweisung verzichtet werden.

Bei dem geplanten Erschließungsturm mit Aussichtsplattform ist ein relativ großes Baufenster (Baugrenze) mit einer Seitenlänge von 12,70 m x 14,00 m festgesetzt, welches ein Teil des öffentlichen Fuß- und Radwegs einnimmt. Dieser Teil wird jedoch nur durch das notwendige Fundament in Anspruch genommen.

6.6 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zone (ST) entlang der „Colmarer Straße“ zulässig. Mit dieser Regelung soll eine übermäßige Versiegelung ausgeschlossen und der rückwärtige Grundstücksteil im Zusammenhang mit dem neu gestalteten Park von KFZ freigehalten werden.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Versiegelung zu begrenzen, sind Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist eine UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin). Die Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

6.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Insbesondere zur Betonung der Hauptwegeachse nach Westen sind hochstämmige Bäume geplant, welche zugleich in den Sommermonaten eine gewünschte Beschattung ermöglichen und damit einen positiven Beitrag zum Klima leisten.

Neben der Neupflanzung von Bäumen, sollen die bestehenden Bäume (Kastanienhain) erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Ist ein Baum abgängig, oder muss in begründeten Fällen entfernt werden, ist an dessen Stelle oder alternativ innerhalb des Plangebiets ein gleichartiger Baum nachzupflanzen.

6.9 Lärmimmissionen

Durch das ing. Büro Heine & Jud in Stuttgart wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Kindergarten/Kinderkrippe eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden der Verkehrslärm durch die im Westen verlaufende „Westtangente“, die gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den im Westen angrenzenden Lebensmittelmarkt und dem geplanten Kiosk, welcher südöstlich des Kindergartens entstehen soll, sowie der Sportlärm durch die Sport- und Spielanlage in Form eines Skaterparks im Südwesten. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Straßenverkehr

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs betragen im allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs werden am Plangebäude Beurteilungspegel tags bis 62 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden bis 7 dB(A) tags überschritten. Eine schutzbedürftige Nutzung liegt nur im Tagzeitraum vor.

Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs erforderlich.

Gewerbe

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebiets von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts sowie denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Betreibers.

Die Beurteilungspegel am Tag betragen werktags am Plangebäude bis 55 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird eingehalten.

An der umliegenden Bebauung im reinen Wohngebiet nördlich des Plangebiets kommt es sonn- und feiertags zu Beurteilungspegeln bis 43 dB(A) tags. Der Immissionsrichtwert

der TA Lärm für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) wird eingehalten. Im nordöstlichen Wohngebiet treten Beurteilungspegel an Sonn- und Feiertagen bis 47 dB(A) tags auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Sportanlage

Für die Beurteilung der geplanten Sportanlage werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV herangezogen.

Es wurden die Richtwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebietes von tags 50 dB(A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (mit- tags/abends) sowie denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (mittags/abends) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben.

Durch die Nutzung der Sportanlage treten am Plangebäude werktags tags Beurteilungspegel bis 53 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und bis 52 dB(A) innerhalb der Ruhezeit abends auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV1 für allgemeine Wohngebiete werden tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten (abends) eingehalten. Nachts findet kein Betrieb statt.

Durch die öffentliche Nutzung der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen treten an der umliegenden Bebauung im reinen Wohngebiet Beurteilungspegel bis 48 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten mittags und bis 47 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten sowie bis 45 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten abends auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für reine Wohngebiete werden tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten (mittags und abends) eingehalten.

Durch Kommunikation (lautes Schreien) kommt es werktags am Plangebäude zu einzelnen Geräuschspitzen von tags bis zu 66 dB(A) und sonn- und feiertags an der umliegenden Bebauung zu einzelnen Geräuschspitzen von tags bis zu 62 dB(A). Die Forderung der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird tags erfüllt.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

6.10 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum

Der „Wuhrlochpark“ ist Teil der Landesgartenschau, welche vom 01. April bis 31. Oktober 2022 durchgeführt wird. In dieser Zeit wird es notwendig, das Gartenschaugelände entsprechend abzugrenzen. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Einfriedigungen wie Zaun- und Toranlage sowie bauliche Anlagen, die der Landesgartenschau dienen wie z.B. Ausstellungspavillons, Infopavillons, Stände für Veranstaltungen sowie Ausschank- und Verzehr, Kleinbühnen, Kassenhäuser, WC-Anlagen bzw. WC-Container, Lagercontainer erforderlich bzw. vorgesehen, welche nach Ende der Gartenschau wieder abgebaut bzw. entfernt werden. Da diese Anlagen

teilweise vor und nach der Landesgartenschau auf- bzw. abgebaut werden müssen, ist ein entsprechender Zeitpuffer erforderlich.

Zur Legitimierung dieser Anlagen in o.g. Zeitraum wird ein sogenanntes „bedingtes Baurecht“ nach § 9 Abs. 2 BauGB in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dieses besagt, dass im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden kann, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten bzw. eine möglichst große Flexibilität zu erhalten, sind die Dächer innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ von Hauptgebäuden als Flachdächer oder/und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° in einer roten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen oder mit einer extensiven Begrünung als Eindeckung zulässig. Hauptdächer als Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und als ortsuntypische Materialien, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Aus gleichen Gründen sind die Dächer von Nebengebäuden als Flachdächer oder/und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° in einer roten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Eindeckung zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein bekennt sich ausdrücklich für die Nutzung regenerativer Energieformen. Aus diesem Grund sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen zulässig. Diese dürfen bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 5° ist eine Überschreitung der jeweiligen Gebäudehöhe nicht zulässig.

7.2 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Wermuth in Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält

dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen, sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen, werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung, wurde schon im Vorfeld der einzelnen Bebauungsplanverfahren für das gesamte Gartenschaugelände eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch die Büros IFÖ in Bad Krozingen und das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH durchgeführt. Untersucht wurden insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Haselmaus, Wildkatze, Tagschmetterlinge, Heuschrecken und Xylobionte Käfer. Im Ergebnis ergeben sich für den Wuhrlochpark keine wesentlichen Beeinträchtigungen der untersuchten Tierarten, da die Grundstruktur des Parks mit bestehenden Biotopstrukturen bzw. Bäumen im Wesentlichen erhalten bleibt. Zudem wurde das bestehende Gebäude (ehem. Jugendzentrum) an der Ecke „Colmarer Straße“/„Ensisheimer Straße“ zugunsten eines Kinderspielplatzes entfernt.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

9 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung sowohl des geplanten Kindergartens/Kinderkrippe als auch die bestehenden Vereinsheime erfolgt über die bestehenden Straßen „Colmarer Straße“ und „Am Altrhein“. Der geplante Hauptweg für Fußgänger und Radfahrer, stellt über die geplante Brücke über die Bundesstraße B 378 und den Erschließungsturm mit Aussichtsplattform eine Verbindung von der Stadtmitte im Osten zum Rhein her. Dieser Hauptweg wird durch Nebenwege entsprechend ergänzt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Entlang der „Colmarer Straße“ werden zusätzlich öffentliche Parkplätze geschaffen, welche im Zusammenhang mit Parknutzung (u.a. Spielplatz) und dem geplanten Kindergarten/Kinderkrippe zu sehen sind.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits an die technische Infrastruktur der Stadt Neuenburg am Rhein angeschlossen. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

11 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Aufgrund der Auslastung der bestehenden Kanalisation, ist eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Stattdessen kann in erfolgter Vorabstimmung mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden und Altlasten, das anfallende Oberflächenwasser u.a. vom geplanten Kindergarten/Kinderkrippe direkt in das „Wuhrloch“ eingeleitet werden. Hierbei muss jedoch die Schadlosgkeit gewährleistet sein. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens ist diese im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechend nachzuweisen.

12 HOCHWASSERSCHUTZ

Im Zusammenhang mit dem an das Plangebiet im Süden angrenzenden Gewässers „Wuhrloch“ in das der Klemmbach mündet, wurde die Hochwassersituation im Hinblick auf mögliche Überschwemmungen in einem rechtlich relevanten HQ 100 Fall überprüft. Die Überprüfung zeigt, dass keine Gefährdungssituation im Plangebiet besteht. Zur Orientierung wurde die HQ 100 Linie nachrichtlich in die Planzeichnung mitaufgenommen.

13 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Im Zusammenhang mit dem Gewässer „Wuhrloch“ ist gemäß dem Wassergesetz Baden-Württemberg der Gewässerschutz grundsätzlich zu berücksichtigen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden und Altlasten ist im vorliegenden Fall die Mittelwasserlinie, welche bei 210 m ü.NN liegt, für den Gewässerrandstreifen maßgebend. Dieser ist im Außenbereich 10 m breit. Nach Eintrag in der Planzeichnung, liegt der Schutzbereich außerhalb des Plangebiets und ist daher für den Bebauungsplan nicht relevant.

14 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

15 LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR KAMPFMITTELBELASTUNG

Aufgrund anstehender Planungen und Tiefbauarbeiten im Bereich der Straße „Am Wuhrloch“, wurde zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung durch das Büro Hinkelbein aus Filderstadt auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Dazu sind dort in den Jahren von 1940 bis 1945 vorhandene Sprengbomben-Trichter, Stellungen, Deckungsgräben und -löcher sowie Flakstellungen und schwere Gebäudeschäden zu dokumentieren, soweit sie auf den derzeit verfügbaren Luftbildern zu erkennen sind. Aufgrund dieser Informationen sind Aussagen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Sprengbomben-Blindgängern zu machen.

Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbomben-Trichter gut und in Bezug auf Blindgänger-Einschläge sehr schlecht einzusehen. Neuenburg am Rhein ist sowohl bombardiert, als auch intensiv mit Artillerie beschossen worden. Aufgrund der Befunde ist das gesamte Untersuchungsgebiet als mit Artillerie beschossener, beziehungsweise bombardierter Bereich zu bezeichnen.

Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann aus oben dargestellten Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet, das als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen ist, noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggararbeiten durchgeführt werden.

Es ist seitens der Stadt Neuenburg am Rhein daher vorgesehen, dass die Untergrunduntersuchungen und die Bauarbeiten engmaschig durch Kampfmittelexperten begleitet werden.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | |
|---|-------------------|
| Geltungsbereich | ca. 1,68ha |
| davon: | |
| Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten/Kinderkrippe) | ca. 0,33 ha |
| Fläche für Sport- und Spielanlagen | ca. 0,28 ha |
| Öffentliche Grünfläche (Park) incl. Wege | ca. 0,79 ha |
| Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) | ca. 0,08 ha |
| Fuß-, und Radwege | ca. 0,17 ha |
| Parkplatz und Terrasse | ca. 0,03 ha |

17 KOSTEN

Zusätzliche öffentliche Erschließungskosten für Straßenbau fallen nicht an.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **16. Sep. 2019**



Joachim Schuster
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser