

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.....	7
6	PLANUNGSINHALTE	9
6.1	Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept	9
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.1	Höhen, Höhenlage.....	12
6.4	Grundflächenzahl, Bauweise	13
6.5	KFZ-Parkplätze.....	13
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen	13
6.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen.....	14
6.8	Lärmimmissionen.....	14
6.9	Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum.	16
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
7.1	Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden.....	17
7.2	Niederspannungsfreileitungen.....	17
7.3	Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf anderen Grundstücken	17
7.4	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	18
8	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	18
9	KULTURDENKMAL WESTBEFESTIGUNG IN DER STADT NEUENBURG AM RHEIN	18
10	ERSCHLIEßUNG.....	19
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	20
12	BODENORDNUNG	20
13	KAMPFMITTEL	21
14	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	21
15	KOSTEN.....	21

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt seit mehr als zwei Jahrzehnten das übergeordnete 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 „Rheingärten“ als Teilbebauungsplan III weitergeführt und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bereich „Rheingärten“ mit den geplanten Rheinterrassen bildet das zentrale Herzstück der Landesgartenschau. Als Promenade verbinden die Rheinterrassen die Veranstaltungsbühne bzw. Festplatz im Norden mit einem zentralen Bereich an der Mülhauser Straße und weiter bis zum Brückenkopf an der B 378. Als Promenade und formales Band an der Kante zum IRP stellen die Rheinterrassen eine eigenständige Reaktion auf die besondere Struktur und einen wertvollen Lösungsvorschlag dar. Hierbei

wird eine ruhige, dem Ort angemessene nachhaltige Gestaltung mit einer räumlich erlebbaren Verbindung zum Rhein angestrebt.

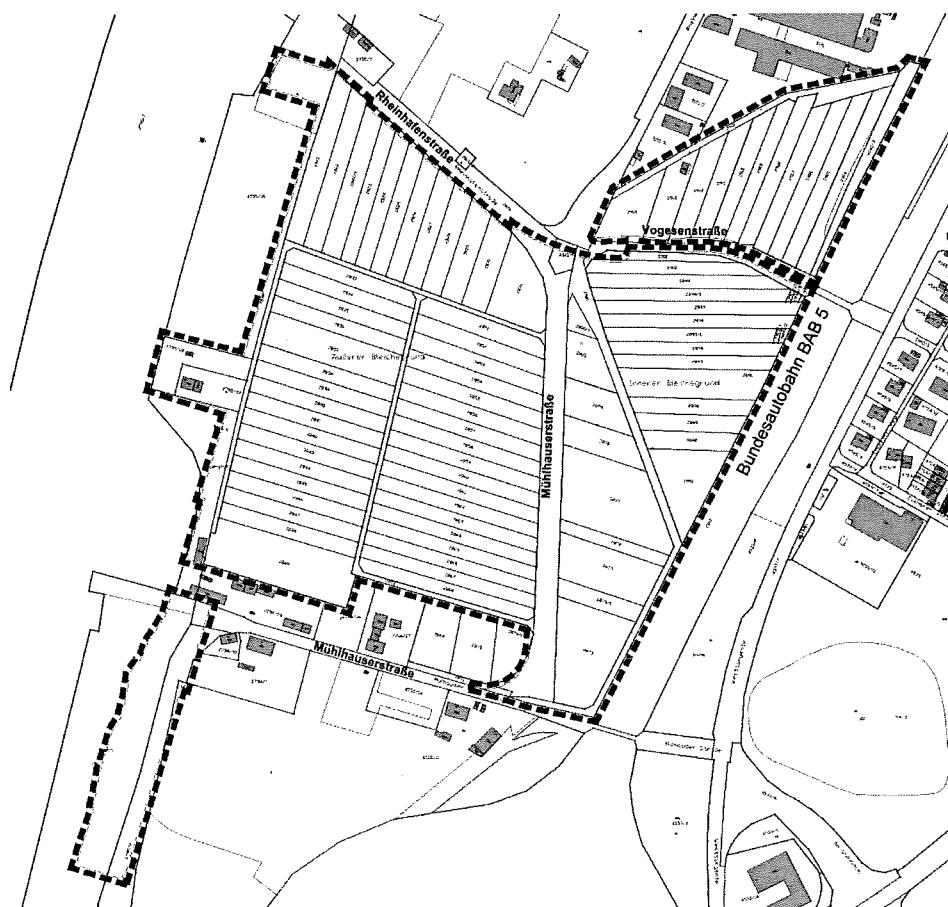
2 LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teil der Landesgartenschau und liegt zwischen der Bundesautobahn BAB 5 im Osten und dem Rhein im Westen. Im Norden grenzen das Gewerbegebiet „Äußerer Bleichgrund“ und das „Freizeitzentrum I“ mit einem Pferdesportgelände an. Im Süden bilden die Bereiche „Mülhauser Straße“ und die Kleingartenanlage „Basler Kopf“ die Grenzen.

Das Gebiet ist teilweise sehr kleinteilig strukturiert und wird heute überwiegend landwirtschaftlich in Form von Wiesen- und Ackerflächen sowie als Feldgärten genutzt. Vereinzelt sind Streuobststrukturen vorzufinden. Die einzelnen Parzellen werden über einzelne Feldwege bzw. der zentralen Erschließungsstraße, welche die „Rheinhafenstraße“ im Norden mit der „Mülhauser Straße“ im Süden verbindet, erschlossen.

Entlang der Bundesautobahn BAB 5 wurde ein ca. 6 m hoher Erdwall aufgeschüttet, der als aktiver Lärmschutz für den Gesamtbereich dient.

Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich:



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im Nordöstlichen Teilbereich den Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“, welcher am 26.06.2006 als Satzung beschlossen wurde und am 30.06.2006 in Kraft getreten ist.

Die Überlagerung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ergänzend wird im Satzungstext 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 entsprechend dokumentiert.



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ und Geltungsbereich (Ausschnitt) vorliegender Bebauungsplan „Rheingärten“ mit Überlagerungsbereich (ohne Maßstab)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Neuenburg am Rhein bereits 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.

Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im zentralen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Kleingärten“ vor. Weiter sind im östlichen Teilbereich zur Bundesautobahn BAB 5 eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Tiefengeothermie“ und im westlichen Teilbereich entlang des Rheins eine Waldfläche dargestellt.

Geplant sind aktuell neben der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, im Nordosten ein öffentlicher Parkplatz, im Westen eine Sondergebietsfläche sowie im Südwesten eine öffentliche Grünfläche mit Wegen, welche ein Teil der geplanten Rheinterrasse darstellt. Zudem soll aufgrund geänderter Rahmenbedingungen auf das ursprünglich geplante Geothermiefeld an der Bundesautobahn BAB 5 zugunsten einer Grünfläche bzw. landwirtschaftlichen Fläche verzichtet werden.

Da diese Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird dieser im sogenannten Parallelverfahren erneut geändert.



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

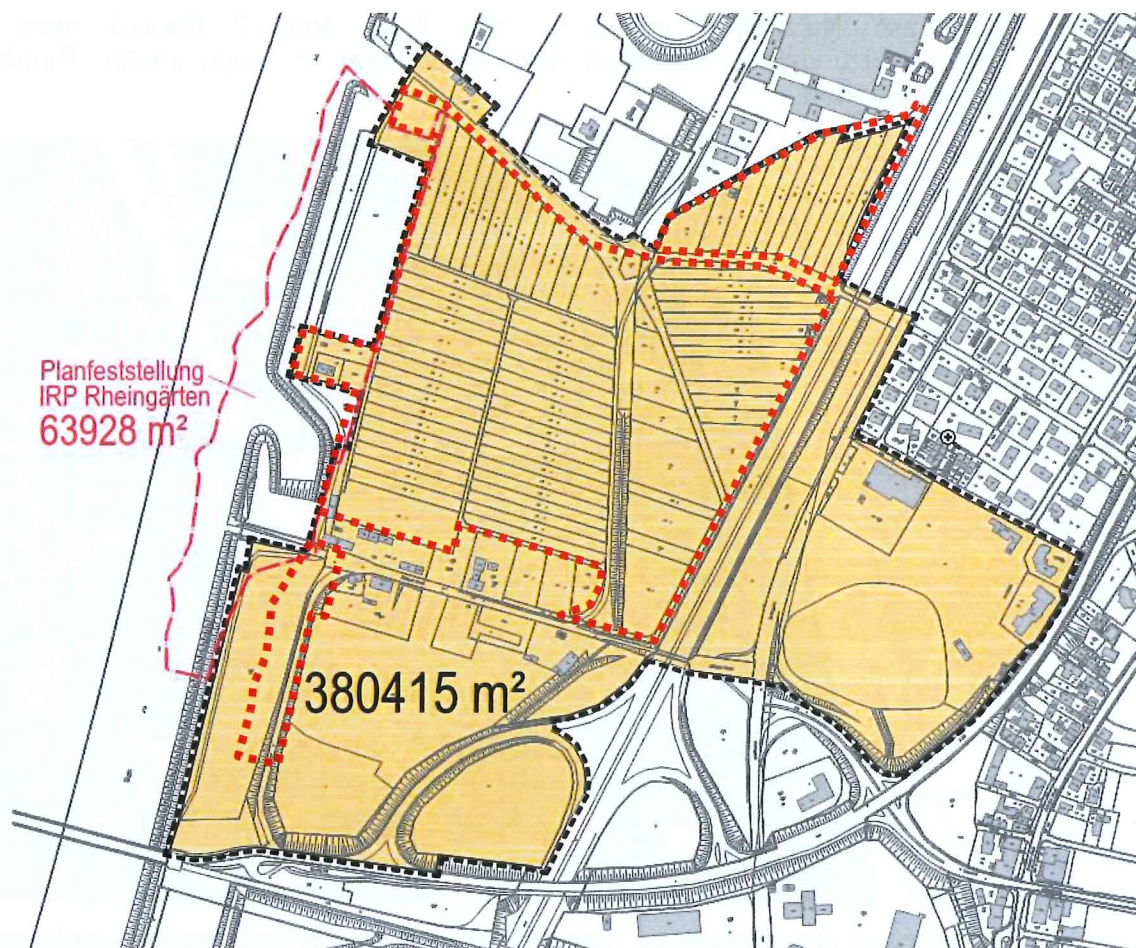
5 VERFAHREN

5.1 Allgemeines

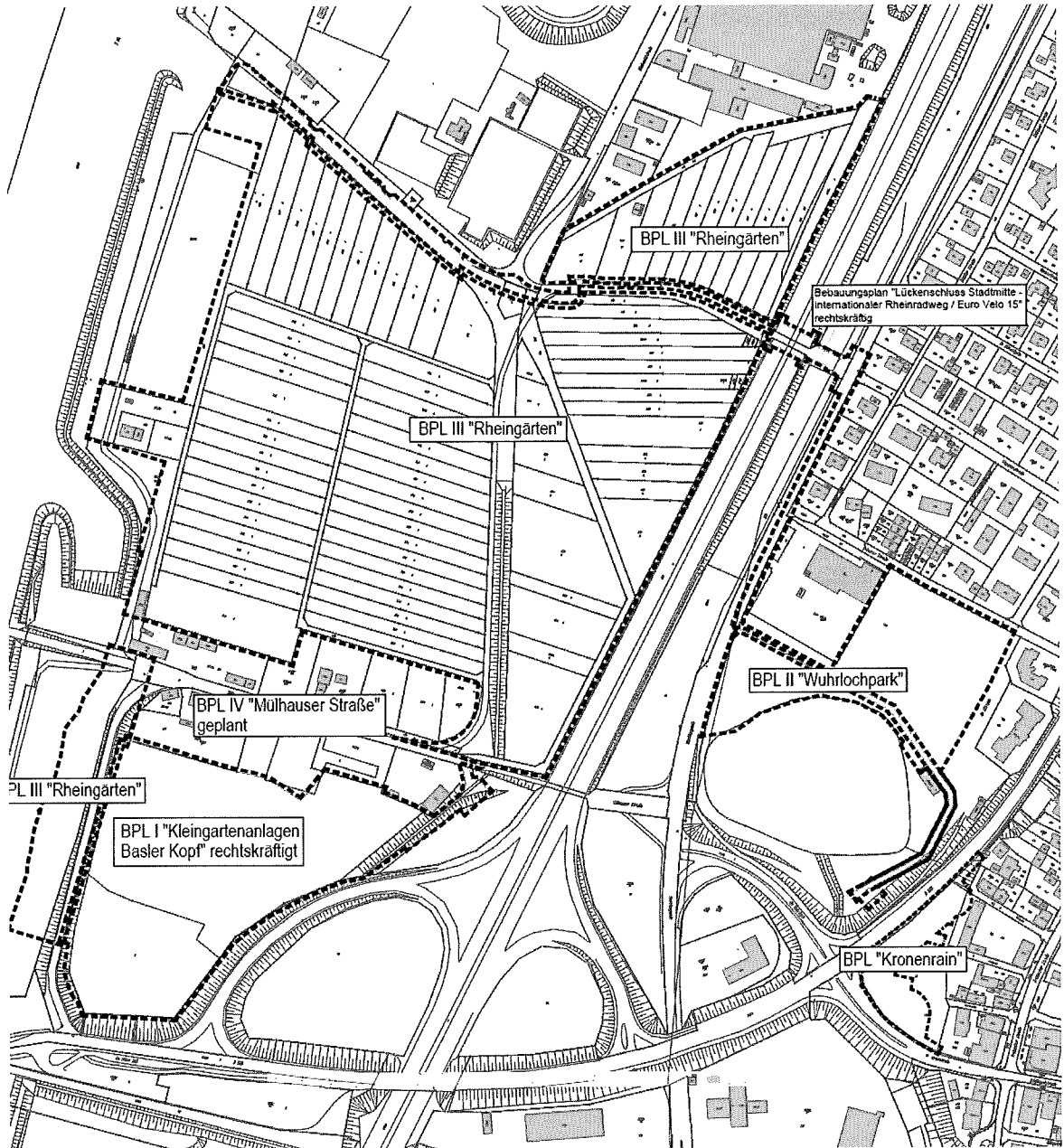
Um erste Informationen insbesondere von den maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit zu erhalten, wurde mit Ausnahme des Bereiches der Planfeststellung IRP „Rheingärten“ für den Bereich des Landesgartenschaugeländes der Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 /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

Der vorliegende Bebauungsplan VI „Rheingärten“ leitet sich aus dieser Gesamtplanung ab und umfasst den nordwestlichen Teilbereich zwischen der Bundesautobahn BAB 5 im Osten, dem Rhein im Westen und der „Mülhauser Straße“ im Süden. Nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen ist ein Teilbereich der „Vogesenstraße“. Dieser Teilbereich wird durch den Bebauungsplan „Lückenschluss Stadtmitte – Rheinradweg / Euro Velo 15“, welcher am 03.12.2018 als Satzung beschlossen wurde, planungsrechtlich gesichert. Zudem wurden im Nordwesten eine Teilfläche herausgenommen und im Nordosten eine Teilfläche miteinbezogen. Korrekturen wurden auch im südwestlichen Bereich der geplanten Rheinterrasse vorgenommen.

Damit entspricht der vorliegende Geltungsbereich nicht mehr der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereichs aus der frühzeitigen Beteiligung. Dies wurde in der Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.



Lage und Umfang des gesamten Geltungsbereichs Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ sowie Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Rheingärten“



Lageplan mit den einzelnen Bebauungsplänen (ohne Maßstab)

5.2 Verfahrensablauf Bebauungsplan

- 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 „Rheingärten“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit geändertem Geltungsbereich.
- 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.

5.3 Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung

- 26.06.2017 bis 28.07.2017 Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Landesgartenschau / Rheingärten“.
- 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 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 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. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird beschlossen (Feststellungsbeschluss).

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept

Die Rheinterrassen bilden die zentrale Erschließungs- und Erlebnisachse entlang des Rheins. Diese erstrecken sich entlang der Böschungsoberkante des neugestalteten Rheinufer (Integriertes Rhein Programm) zwischen der Rheinbrücke im Süden und der Rheinhafenstraße im Norden. Als großer Parkkorridor vermitteln die Rheinterrassen räumlich und funktional zwischen den angrenzenden Nutzungsfeldern. Ihre vielfältigen Sport- und Freizeitangebote machen diese Erlebnisband zum Zentrum der neuen Parklandschaft.

Durch ihre Dimension kann sich dieses landschaftsgestalterische Konzept gegenüber der Großmaßstäblichkeit der angrenzenden Verkehrsbauwerke und Nutzungsfelder behaupten und definiert als ordnendes städtebauliches Element eine neue Stadtkante am Rhein. Im Zusammenspiel mit der neuen Freizeitlandschaft im Umfeld werden positive Synergien für Naherholung und Tourismus erwartet.

Die reizvolle, in kleine Gartenparzellen gegliederte Kulturlandschaft zwischen Autobahn und den Rheinterrassen formuliert das Motiv für den neuen Rheinpark. Nach dem Prinzip einer „Ornamental Farm“ sollen sich hier Landschaftsgestaltung und Landschaftsökonomie verbinden. Gerade Feldwege erschließen und gliedern in großzügigen Rasenkorridoren den Park und heben zugleich die besondere Eigenart der Feldflur hervor. Die Gestaltung der Rheingärten erfolgt landschaftlich extensiv.

Besonders gestaltete Gärten an den Wegekreuzungen thematisieren die Motive der umgebenden Streuobstwiesen. Attraktive Pflanzungen und robuste Sitzbereiche mit Überdachung laden hier die Besucher zum Verweilen ein. Die großzügigen Wiesen entlang der Rheinterrassen können bei Bedarf als Veranstaltungs- oder Freizeitflächen (Festplatz) genutzt werden. Große Teile der vorhandenen Flächen bestehen aus Grünland und Streuobstwiesen. Diese Bereiche, sowie der vorhandene, ehemalige Hochwasserschutzdamm und der vorhandene Asphaltweg bleiben erhalten und erfahren keine Überarbeitung.

Entlang der östlich sich anschließenden Bundesautobahn BAB 5 wurde auf der gesamten Länge von den Kleingärten bis zum nördlichen Parkplatz ein Lärmschutzwall errichtet, der einen aktiven Schallschutz zum Gartenschaugelände herstellt.



Gesamtkonzept stand: Februar 2019 (ohne Maßstab) Quelle: Gesges Hack Landschaftsarchitekten GmbH

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet lässt sich in drei wesentliche Nutzungsbereiche gliedern, wobei der westliche Teilbereich mit den geplanten Rheinterrassen den zentralen Schwerpunkt der Landesgartenschau darstellt. Hier sollen neben den freiraum- bzw. gartenbezogenen Nutzungen und Wegen als Sondergebietsnutzung (Sondergebiet SO 1) ein Tourismuszentrum in Form einer „Rheinarche“ entwickelt werden. Diese Nutzung wird an diesem zentralen und bereits baulich vorgeprägten Standort insbesondere im Zusammenhang mit dem vorbeiführenden internationalen Rheinradweg „Euro Velo 15“ als ideal betrachtet und wird zukünftig in positiver Weise zur Attraktivitätssteigerung von Neuenburg am Rhein beitragen.

Die „Rheinarche“, welche am ehemaligen Standort des Rheinwärterhauses unmittelbar an den Rheinterrassen entstehen soll, bildet mit tourismusaffinen Nutzungen im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption, den zentralen baulichen Schwerpunkt. Im Einzelnen sind bei maximal drei übereinander gestaffelten Geschossen im Erdgeschoss eine Schank- und Speisewirtschaft (Full-Gastronomie ohne Spielgeräte) in Form eines Ausflugslokals mit Außengastronomie (Außenterrasse), ein Tourismus- Infopunkt geplant.

Der Ausschluss von Spielgeräten bei der geplanten Schank- und Speisewirtschaft erfolgt, da in Neuenburg am Rhein in den letzten Jahren viele Gaststätten in mehrere kleinere Gaststätten aufgeteilt wurden, die mit jeweils drei Spielgeräten ausgestattet wurden. Durch die enge räumliche Nähe der kleinen Gaststätten kann es sich daher im Einzelfall um eine Spielhalle handeln, wenn der Existenzzweck und die Existenzgrundlage des Betriebes nicht mehr der eigentliche Gaststättenbetrieb, sondern der Spielbetrieb ist. Die Summe dieser Ansiedlungen kann zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führen, der im Sinne einer grundsätzlich positiven Gesamtentwicklung gerade hier an dem sensiblen Standort direkt am Rhein nicht gewünscht ist.

Ergänzt werden diese Nutzungen durch einen Fahrradverleih mit einer Nutzfläche von maximal 100 m² sowie einen Kanuverleih mit einer Nutzfläche von maximal 200 m², welche auch in einem möglichen Untergeschoss möglich sind. Die beiden Nutzungen sind in engem Zusammenhang mit den Hauptnutzungen zu sehen und werden in der genannten Nutzflächengröße an dem Standort als angemessen erachtet. Da die Kanus eine bestimmte Größe aufweisen und entsprechend gelagert werden müssen, ist gegenüber dem Fahrradverleih die größere Nutzfläche gerechtfertigt.

Darüber sind in den oberen beiden Geschossen ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hostels mit einer Betriebsleiterwohnung und Veranstaltungsräume (z.B. Trauzimmer, Ausstellungsräume) geplant. Die mögliche Betriebsleiterwohnung muss dabei dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass das Wohnen nur betriebsbezogen und nur in einem untergeordneten Umfang zulässig ist.

Die Außengastronomie (Außenterrasse) wird in ihrer Ausdehnung dahingehend beschränkt, dass diese innerhalb des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters (Baugrenze) und der speziell dafür festgesetzten Zone (AG) zulässig ist.

Grundsätzlich sollen die Rheinterrassen nur für den Fußgänger- und Radfahrverkehr vorbehalten sein. D.h., dass in diesem Bereich der KFZ-Verkehr prinzipiell ausgeschlossen werden soll.

Ausnahme hiervon bildet der Bereich mit der „Rheinarche“. Aufgrund der geplanten Nutzungen muss zumindest sichergestellt sein, dass notwendiger Anlieferverkehr und z.B. Besucherverkehr beschränkt auf das Gelände zufahren können. Diese Zufahrt soll zukünftig von Süden von der „Mülhauser Straße“ über die geplanten Wege der Rheinterrasse erfolgen, welche entsprechend ausgebaut werden.

Der KFZ-Verkehr soll jedoch auf ein Minimum beschränkt werden. D.h., dass auf dem Grundstück im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen maximal fünf offene, nicht überdachte Stellplätze möglich sind. Dies wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neuenburg am Rhein vertraglich geregelt. Um den rückwärtigen Bereich in Richtung Rhein von KFZ-Stellplätzen frei zu halten, sind diese nur entlang der Erschließungsstraße bzw. Weg zulässig. Hierzu wird eine entsprechende Stellplatzzone festgesetzt. Die erforderlichen übrigen Stellplätze sind auf dem öffentlichen Grundstück Flst. Nr. 4532/11 südlich der „Mülhauser Straße“ nachzuweisen.

Ergänzt werden die geplanten Nutzungen der „Rheinarche“ durch ein weiteres Gebäude, in das ein Lager für Nutzungen im Bereich der Landesgartenschau und der Rheingärten, eine WC-Anlage und eine Versorgungsstation mit Strom integriert werden.

Der zentrale Teilbereich wird als Parklandschaft (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) mit Wegen und verschiedenen Gehölzpflanzungen gestaltet. Im nördlichen Teilbereich (Fläche F 13) wird z.B. das Thema der Streuobstwiese aufgegriffen. Entsprechend wird dieser Teilbereich als extensiv genutzte

Wiesenfläche mit Obstbäumen entwickelt, wobei die bestehenden Obstbäume in das Konzept integriert werden. Östlich der Rheinterrassen entsteht in der Parklandschaft ein begrünter Festplatz, der für verschiedene Veranstaltungen auch nach der Landesgartenschau genutzt werden kann. Ergänzt wird dieser Festplatz weiter nördlich durch einen weiteren, überdachten Festplatz, der während der Landesgartenschau für verschiedene Veranstaltungen dient. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen ist ebenfalls für die Dauer der Landesgartenschau auf der bereits befestigten Fläche „Panzerplatte“ eine überdachte, gastronomische Nutzung mit den dafür erforderlichen Anlagen geplant. Da für den Auf- und Abbau dieser Nutzungen eine gewisse Zeit einkalkuliert werden muss, ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im nordöstlichen Teilbereich sind nördlich der „Vogesenstraße“ dauerhaft angelegte Parkplätze für PKW und Wohnmobile vorgesehen. Bei den Parkplätzen für Wohnmobile handelt es sich um keine Dauerparkplätze, sondern um Kurzparkplätze z.B. für eine Nacht bei Durchreisenden, so dass keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen notwendig werden und damit auch die Verordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung) keine Anwendung findet. Die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich soll bei größeren Veranstaltungen zusätzlich als „grüner“ Parkplatz genutzt werden können.

Südlich der „Vogesenstraße“ entsteht im Rahmen der Landesgartenschau ein weiterer Parkplatz, der danach jedoch wieder zurückgebaut wird und zukünftig der Landwirtschaft dienen soll. In diesem Bereich ist auch eine Versickerungsanlage geplant, welche das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen aufnehmen und über eine belebte Bodenschicht versickern soll.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Höhen, Höhenlage

Die geplante Höhe für die geplante „Rheinarche“ orientiert sich am Bedarf bzw. dem spezifischen Standort im Zusammenhang mit der baulichen bzw. freiräumlichen Umgebung. So ist ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude mit maximal drei Geschossen mit Flachdach vorgesehen, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss nach LBO sein darf. Um die Staffelung planungsrechtlich abzubilden, wird für das Erdgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m, für das 1. Obergeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und für das oberste 2. Obergeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt.

Das nördlich angrenzende Gebäude, in welches das städtische Lager für Nutzungen im Zusammenhang mit der Landesgartenschau sowie eine WC-Anlage und eine Versorgungsstation mit Strom integriert werden, erhält bei maximal zwei Geschossen eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m.

Zur Klarstellung wird die jeweilige Gebäudehöhe gemessen ab der dazugehörigen Erschließungsstraße bzw. öffentlichen Weg und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

Die Stadt Neuenburg am Rhein bekennt sich ausdrücklich für die Nutzung regenerativer Energieformen wie Fotovoltaik und Solar. Aus diesem dürfen Anlagen im Sondergebiet SO 1, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die einzelnen Ebenen der geplanten „Rheinarche“ sollen grundsätzlich begehrbar sein. Hierbei soll die oberste Ebene als Aussichtsterrasse öffentlich zugänglich sein. Um dies zu ermöglichen, ist ein entsprechendes Geländer bzw. eine Brüstung erforderlich. In diesem Zusammenhang wird deshalb festgesetzt, dass Brüstungen und Geländer bei

einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Gemessen wird die Brüstungshöhe ab der jeweiligen Oberkante Rohdecke.

6.4 Grundflächenzahl, Bauweise

Um eine zu große Versiegelung bzw. massive Bebauung auszuschließen und damit den parkartigen Charakter zu wahren, wird für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ für beide Grundstücke (Baufenster Nrn. 1 und 2) eine Grundflächenzahl von maximal 0,50 bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

6.5 KFZ-Parkplätze

Die erforderlichen Parkplätze für die Landesgartenschau sind im nordöstlichen Teilbereich mit direkter Zufahrt von der „Vogesenstraße“ geplant. Hierbei wird die bestehende Unterführung der Bundesautobahn BAB 5 ertüchtigt bzw. durch einen zusätzlichen Gehweg verbreitert. Während der Bereich nördlich der Vogesenstraße dauerhaft als Parkplatz für PKW und Wohnmobile dienen soll, wird der südliche Parkplatz nach der Landesgartenschau wieder zurückgebaut und zukünftig einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen der „Rheinarche“, sind erforderliche Stellplätze nachzuweisen.

Da dieser Bereich der Rheinterrassen jedoch maßgeblich für den Fuß- und Radwegeverkehr zugänglich sein soll, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze in räumlicher Nähe auf dem öffentlichen Grundstück Flst. Nr. 4532/11 südlich der „Mülhauser Straße“ unterzubringen. Lediglich fünf offene, nicht überbaute Stellplätze sollen auf dem maßgebenden Grundstück z.B. für Besucher mit Behinderung und Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber möglich sein. Die Zufahrt erfolgt von der „Mülhauser Straße“ von Süden über die Rheinterrassen.

6.6 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, Schotterrassen, 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-anteilarme 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.

Im Zusammenhang mit dem Arten- und Naturschutz sind innerhalb der Parkanlage eine Vielzahl grünordnerischer Maßnahmen wie die Anlage von Wiesen sowie Gehölzpflanzungen mit Saumstrukturen geplant, welche in das Gesamtkonzept integriert werden. Ergänzend werden im Plangebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mindestens 51 Vogelnistkästen und 25 Fledermauskästen an

geeigneten Stellen aufgehängt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und jährlich nach der Brutzeit zu säubern.

Durch den Rhein ist bei extremen Hochwasserfällen mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen. Aus diesem Grund wird insbesondere zum Schutz der geplanten „Rheinarche“ im Sondergebiet SO 1 festgesetzt, dass in den Untergrund einbindende Bauteile wie Keller wasserdicht und auftriebssicher auszubilden sind.

6.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Neben den flächenbezogenen Maßnahmen werden im Bereich der Rheinterrassen als strukturgebende Elemente sowohl entlang der Wege als auch der Platzflächen großkronige Bäume in Form von Kaiserlinden (Wege) und Waldkiefern (Plätze) gepflanzt.

Neben der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den übrigen Teilbereichen, werden erhaltenswürdige Bäume geschützt und durch ein Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert.

Grundsätzlich gilt, dass bei einem abgängigen bzw. in begründeten Fällen zu entfernenden Baum, an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gleichartiger Baum nachzupflanzen ist.

6.8 Lärmimmissionen

Durch das ing. Büro Heine+Jud in Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Folgenutzung

Zur Beurteilung des geplanten Gastronomiebetriebs wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebietes von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) und denen eines Mischgebiets von tags 60 dB(A) und nachts 45 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 Auftraggebers.

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 28 dB(A) tags und bis 29 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 18 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Regelbetrieb:

Zur Beurteilung des Parkplatzes im Regelbetrieb wurden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Grenzwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebietes von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) und denen eines Mischgebiets von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) herangezogen.

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 45 dB(A) tags und bis 29 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 29 dB(A) tags und bis 13 dB(A) nachts auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Seltene Veranstaltungen: Als Beurteilungsgrundlage für den öffentlichen Parkplatz bei seltenen Veranstaltungen wurde die Freizeitlärmrichtlinie der LAI herangezogen. Die Freizeitlärmrichtlinie schreibt Immissionsrichtwerte vor, die im Regelbetrieb und bei „seltenen Veranstaltungen“ nicht überschritten werden sollen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in einem reinen Wohngebiet und in einem Mischgebiet. Bei seltenen Veranstaltungen sollen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 50 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 56 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete für seltene Veranstaltungen werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und nachts am Immissionsort 09 bis 1 dB(A) überschritten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 34 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie für reine Wohngebiete für seltene werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Auf Grundlage der angenommenen Randbedingungen, welche noch keine konkrete Planung darstellt, kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum im angrenzenden Mischgebiet nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt ein Konflikt dar, welcher im nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf Basis einer konkreten Planung über eine Einzelfallprüfung zu lösen ist. Ggfs. ist bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei seltenen Veranstaltungen die Zumutbarkeit explizit zu begründen.

Landesgartenschau

Als Beurteilungsgrundlage wurde die Freizeitlärmrichtlinie der LAI herangezogen. Die Freizeitlärmrichtlinie schreibt Immissionsrichtwerte vor, die im Regelbetrieb und bei „seltenen Veranstaltungen“ nicht überschritten werden sollen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in einem reinen Wohngebiet und in einem Mischgebiet. Im reinen Wohngebiet sollen im Regelbetrieb tags außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel von 50 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten von 45 dB(A) und nachts von 35 dB(A) nicht überschritten werden. Im Mischgebiet sollen im Regelbetrieb tags außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel von 60 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) und nachts von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Bei seltenen Veranstaltungen sollen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Aufgrund des äußerst vielfältigen Programms kann die Beurteilung nicht für jede Veranstaltung einzeln erfolgen. In der vorliegenden Untersuchung wurde der allgemeine „maximale Belastungsfall“ untersucht. Es wurden die entsprechenden maximalen Schalleistungspegel ausgewiesen (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.2.1, Tabelle 9).

Zur Beurteilung des Gastronomiebetriebs und des Parkplatzes wurden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Sonn- und Feiertage (Regelbetrieb) und für seltene Veranstaltungen herangezogen.

Regelbetrieb:

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 51 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 53 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete für Sonn- und Feiertage werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und nachts bis 8 dB(A) überschritten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 39 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie für reine Wohngebiete für Sonn- und Feiertage werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und nachts bis 5 dB(A) überschritten.

Seltene Veranstaltung: An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 51 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 53 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete für seltene Veranstaltungen werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 39 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie für reine Wohngebiete für seltene Veranstaltungen werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Straßenverkehr

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

Durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs werden im Bebauungsplangebiet Beurteilungspegel tags bis 70 dB(A) tags und bis 65 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen werden bis 15 dB(A) tags und bis 10 dB(A) nachts überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine rechtlich bindenden Grenzwerte dar, die Überschreitungen sind jedoch im Zuge der Abwägung zu beachten.

6.9 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum.

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau wird eine entsprechende Anzahl an Stellplätze für Besucher benötigt. Hierzu ist neben der dauerhaften Anlage eines Parkplatzes für KFZ und Wohnmobile nördlich der „Vogesenstraße“, ein temporärer Parkplatz südlich dieser Straße geplant, der nach der Landesgartenschau zugunsten einer landwirtschaftlichen Fläche bzw. öffentlichen Grünfläche (Planausschnitt 3) wieder zurückgebaut wird.

Weitere temporäre Nutzungen, welche während der Landesgartenschau durch ein sogenanntes bedingtes Baurecht gesichert werden, sind im nordwestlichen Teilbereich ein überdachter Festplatz (Planausschnitt 2) und ein überdachter gastronomischer Betrieb mit Bewirtung (Planausschnitt 1) jeweils mit Sitzplätzen und allen sonstigen erforderlichen Anlagen.

Ergänzt werden diese Hauptnutzungen durch weitere untergeordnete Nutzungen die der Landesgartenschau dienen. Dies sind z.B. Ausstellungsstände, Infostände, Veranstaltungsstände sowie kleinere Stände für Ausschank und Verzehr, Kleinbühnen,

Kassenhäuser, WC-Anlagen bzw. WC-Container und Lagercontainer. und Einfriedigungen (z.B. Zaun- und Toranlagen)

Darüber hinaus wird es notwendig, das Gelände während der Gartenschau entsprechend abzugrenzen. Um dies zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Zaun- und Toranlagen während dieser Zeit zulässig sind.

Der Auf- und Abbau dieser Anlagen erfolgt vor bzw. nach der Landesgartenschau. Entsprechend ist ein Zeitpuffer einzuräumen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Für das Sondergebiete SO 1 mit der geplanten „Rheinarche“ wird ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Diese Dachneigung ermöglicht neben begehbaren Dachterrassen eine extensive Dachbegrünung. Diese Dachform wird an dem projektierten Standort als moderne Dachform auch im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft als angemessen erachtet.

Dächer, welche nicht als begehbare Terrasse bzw. Wege dienen, sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild an diesem exponierten Standort, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Aus gleichen Gründen sind die Dächer von Nebengebäuden wie bei Hauptgebäuden ebenfalls als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° jedoch nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein bekennt sich ausdrücklich für die Nutzung regenerativer Energieformen wie Fotovoltaik und Solar. Aus diesem dürfen Anlagen im Sondergebiet SO 1, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

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, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7.3 Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf anderen Grundstücken

Im Zusammenhang mit der geplanten „Rheinarche“ sind für die geplanten Nutzungen entsprechende Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen. Aufgrund der exponierten Lage des Areals und dem Ziel, dass die Rheinterrassen dem Fußgänger und Radfahrverkehr vorbehalten werden sollen, ist geplant, dass auf dem Grundstück maximal fünf Stellplätze z.B. für Betriebsinhaber und Besucher mit Behinderung zulässig sind. Die Zufahrt erfolgt hierbei über die „Mülhauser Straße“ bzw. Rheinterrassen von Süden. Die erforderlichen übrigen Stellplätze sind auf dem öffentlichen Grundstück Flst. Nr. 4532/11 südlich der „Mülhauser Straße“ in einer Entfernung von ca. 350 m nachzuweisen. Diese Entfernung wird aufgrund der genannten Rahmenbedingungen insgesamt noch als angemessen erachtet.

7.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Sondergebiet SO 1 muss zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser und der Entlastung der Abwasseranlagen das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht bzw. über ein Muldensystem oder über entsprechende Sickerblöcke zur Versickerung gebracht werden, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf ist ebenfalls zu versickern.

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 das Plangebiet „Rheingärten“ keine wesentlichen Beeinträchtigungen der untersuchten Tierarten, da die Grundstruktur des Parks mit bestehenden Biotopstrukturen bzw. Bäumen im Wesentlichen erhalten bleibt.

Im Einzelnen wird auf die einzelnen artenschutzrechtlichen Untersuchungen verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt werden.

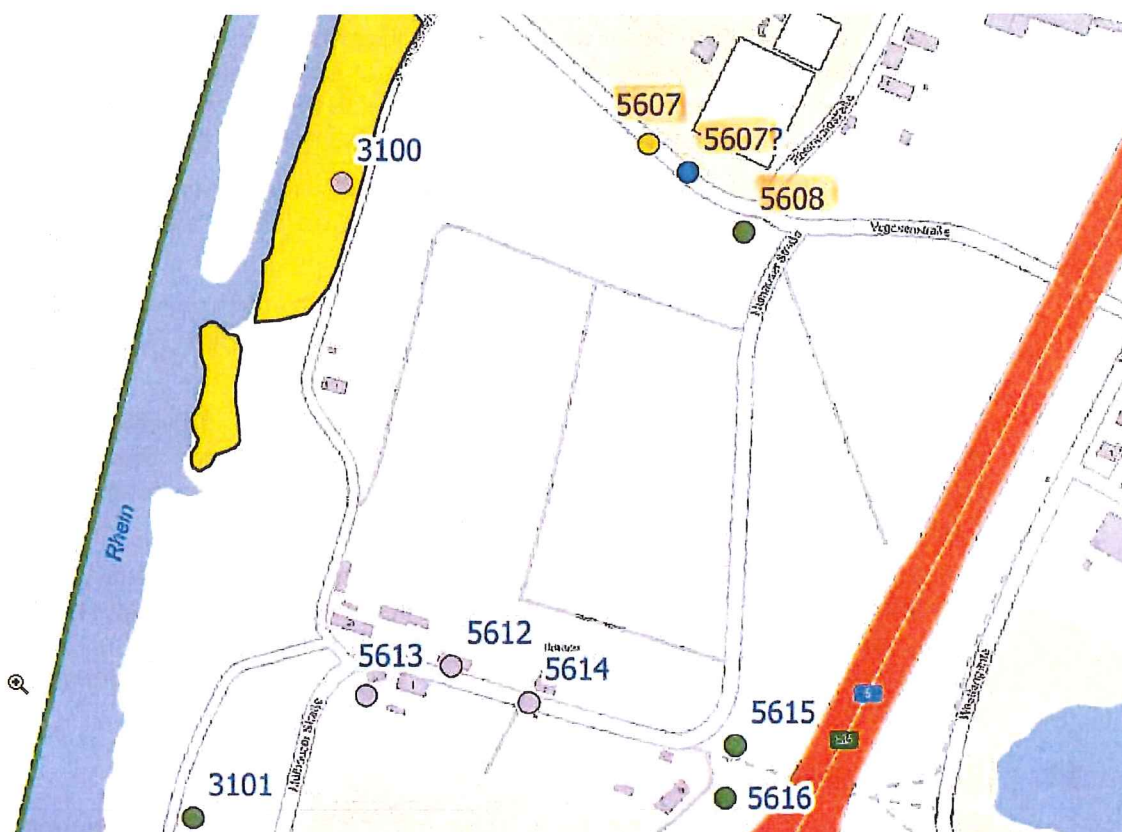
9 KULTURDENKMAL WESTBEFESTIGUNG IN DER STADT NEUENBURG AM RHEIN

Seit August 2005 wird die Westbefestigung (Westwall und Luft-Verteidigungs-Zone West) als Ganzes als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesehen. Die Erhaltung des Westwalls liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Anlagen dieser Westbefestigung sind pauschal erfasst, es existiert keine systematische Dokumentation der einzelnen Anlagen bzw. Bauwerke.

Aus dem unten abgebildeten Karteausschnitt „Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein“ sind mehrere Standorte im Bereich des Rheingärten-Areals

dokumentiert. Bei der Nr. 5608 handelt es sich um einen Standort, der vor Ort als Erhebung/Hügel (HZ3 – potentielle Hohlräume) erkennbar ist.

Sofern es zur Herstellung der geplanten Grünflächen erforderlich ist, in vorhandene Befestigungsanlagen einzugreifen, wird die Bunkeranlage, in aller Regel nach vorheriger Vermessung, Begleitung und Dokumentation, beseitigt bzw. abgebrochen. Die Vorgehensweise wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.



Kartenausschnitt „Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein“ (ohne Maßstab)

10 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Gartenschaugeländes bzw. der bestehenden Bebauung an der „Mülhauser Straße“ ist gesichert und erfolgt über die „Vogesenstraße“ bzw. „Mülhauser Straße“. Vorgesehen ist, die „Mülhauser Straße“ im südwestlichen Bereich zugunsten der dort entstehenden Rheinterrassen zurückzubauen, so dass die Zufahrt zukünftig nur noch von Norden über die Vogesenstraße möglich ist.

Während der Landesgartenschau darf die „Mülhauser Straße“ nur noch für Lieferfahrzeuge und Anwohner befahren werden.

In diesem Zusammenhang wird der Verkehr zum bestehenden Gewerbegebiet „Äußerer Bleichgrund“ zukünftig über die Vogesenstraße geführt. Hierzu werden die Unterführungstiefe sowie die Breite der bestehenden Unterführung (BAB 5) so ausgebaut, dass ein Begegnungsverkehr von LKW zu LKW möglich ist. Ergänzend entsteht straßenbegleitend ein ca. 4 m breiter Fuß- und Radweg.

Öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr entstehen im Nordosten des Plangebietes mit Zufahrt von der „Vogesenstraße“. Nach der Landesgartenschau werden die südlichen Parkplätze zugunsten von landwirtschaftlichen Flächen bzw.

Grünflächen wieder zurückgebaut. Ein öffentlicher Parkplatz für PKW und Wohnmobile bleibt nördlich der Vogesenstraße erhalten.

11 LANDWIRTSCHAFT

Vom vorliegenden Teilbebauungsplan Rheingärten (mit 17,26 ha) sind landwirtschaftliche Flächen betroffen, die gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur I zugeordnet und danach einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Diese Gunststandorte sind neben guten bis sehr guten standörtlichen Voraussetzungen (Vorrangflächen Kategorie 1 und 2 kommen etwa zu gleichen Teilen im Gebiet vor), gekennzeichnet durch die ebene Lage, günstige Zuschnitte der Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Erschließung.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt seit mehr als zwei Jahrzehnten das übergeordnete 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.

Vor diesem Hintergrund müssen in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, wobei im östlichen Teilbereich nach der Landesgartenschau aus dem geplanten temporären Parkplatz wieder landwirtschaftliche Flächen entstehen sollen.

Ohne eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Böden kann das o.g. Entwicklungsziel nicht realisiert werden. Insofern ist eine Inanspruchnahme dieser Böden erforderlich. Nach Abwägung aller (auch landwirtschaftlicher) Belange, hat sich der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein für die geplante Entwicklung ausgesprochen.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann an die technische Infrastruktur der Stadt Neuenburg am Rhein angeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Schmutz- und Regenwasserentwässerung liegt dem Landratsamt FB 430/440 bereits ein entsprechender Wasserrechtsantrag vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis kann nach Beendigung des derzeit laufenden Wasserrechtsverfahrens erteilt werden.

13 VERBINDUNGSKANAL

Das Gebiet wird vom Klemmbach bzw. vom Entlastungskanal des Wuhrlochs in den Rhein durchquert. Während des Großteils des Jahres versickert das über den Klemmbach ins Wuhrloch fließende Wasser ins Grundwasser. Nur bei Hochwasser steigt der Wasserspiegel im Wuhrloch so weit an, dass der im Vergleich zum Mittelwasserspiegel des Wuhrlochs höher liegende Verbindungskanal zum Rhein aktiviert wird.

Aus Gründen der Unterhaltung sollte der Kanal nicht überbaut werden. Sein Verlauf wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend dargestellt.

14 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplans bzw. der Landesgartenschau sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Derzeit werden die Grundstücke neu geordnet. Da diese

Neuordnung jedoch noch nicht vollzogen ist, bildet der bestehende Katasterplan mit den aktuellen Grundstücken die Grundlage für den Bebauungsplan.

15 KAMPFMITTEL

Gemäß einer durchgeführten Luftbildauswertung, ist im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Derzeit erfolgt eine Kampfmittelsondierung durch ein qualifiziertes Unternehmen. Kampfmittel, welche im Rahmen der Sondierung gefunden werden, werden entsprechend entfernt. Nach der Sondierung wird von einer Kampfmittelfreiheit, bis zur für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Eingriffstiefe, ausgegangen.

Für den Bereich F6 (Naturschutzbereich) sind zurzeit keine Kampfmittelsondierungen vorgesehen, da hier davon ausgegangen wird, dass es keine Eingriffe in den Boden gibt.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich **ca. 17,26 ha**

davon:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| ▪ Sondergebiete (SO 1) | ca. 0,27 ha |
| ▪ Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,31 ha |
| ▪ Öffentliche Wege und Platzflächen | ca. 0,72 ha |
| ▪ Öffentliche Parkplatzflächen | ca. 0,59 ha |
| ▪ Fuß- und Radwege | ca. 0,68 ha |
| ▪ Öffentliche Grünflächen | ca. 12,95 ha |
| ▪ Landwirtschaftliche Flächen | ca. 1,74 ha |

17 KOSTEN

Die Kosten betragen:

- Freiraumgestaltung (Rheinterrasse) ca. 5,86 Mio € brutto
- Leitungen (Pumpstation, Trinkwasser, SW-Druckleitung, SW Kanal) ca. 494.800 € brutto

Stadt Neuenburg am Rhein, den 16. Sep. 2019



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp stadtplanung

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

Der Planverfasser

4 84