

1 **ALLGEMEINES**

1.1 **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

1.1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war das Baugesuch der Firma Risdon Pharma GmbH Kunststoffverpackungen (heute Rexam Pharma GmbH), Rheinwaldstraße 10 in Neuenburg am Rhein. Die Firma mit ca. 165 Mitarbeitern ist bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort vertreten und produziert Kunststoffkleinverpackungen im Spritzguss- und Spritzblasenverfahren, hauptsächlich für die pharmazeutische Industrie. Die damalige Firma Risdon Pharma GmbH Kunststoffverpackungen beabsichtigte im Jahr 2000 die Renovierung bestehender Gewerbehallen sowie den Neubau von zwei Gewerbehallen und die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes. Diese Projekte sind zwischenzeitlich bereits realisiert. In jüngster Zeit hat die Firma Rexam Pharma GmbH darüber hinaus aufgrund positiver wirtschaftlicher Entwicklungen zusätzlichen Erweiterungsbedarf angemeldet.

Da es sich um die Erweiterung und den Ausbau einer bestehenden Firmenanlage handelt ist das Vorhaben an diesen Standort gebunden. Da auch für die umgebenden Grundstücke das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung besteht, wurden insbesondere im Norden des bestehenden Firmengeländes Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen.

Da die Firma Rexam Pharma GmbH mittelfristig nördlich ihres jetzigen Grundstücks Erweiterungen plant, erschien es zweckmäßig, in nördlicher Richtung die laut Flächennutzungsplan vorgesehene Gewerbefläche in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Der Bebauungsplan wurde daher nach der frühzeitigen Beteiligung bis an den Waldrand erweitert.

Die Flurstücke 3121/2, 3121/3 wurden, nachdem sie zur frühzeitigen Beteiligung noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lagen, aus städtebaulichen Erwägungen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die beiden dort befindlichen Wohnhäuser wurden ursprünglich vom damaligen Landratsamt Müllheim als 4-Familienhäuser genehmigt. Anfänglich als Betriebswohnungen genutzt, wurden sie später in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Dadurch ist im Laufe der Zeit die heutige Situation eines bestehenden Produktionsbetriebes und einer benachbarten Wohnnutzung entstanden, die sich planungsrechtlich als eine Art „Gemengelage“ darstellt.

In der städtebaulichen Konzeption, dargestellt im Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein, liegen im und südlich des Plangebietes die großen zukünftigen Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen. Insofern ist eine bauleitplanerisch verbindliche Aussage nur für solche Flächen gewollt, die im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde als Gewerbeflächen entwickelt werden können. Da es nicht der Planungskonzeption der Gemeinde entspricht, die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern oder gar fortzuentwickeln, gleichwohl sie natürlich Bestandsschutz genießt, besteht kein planerisches Erfordernis diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Mit der Bebauungsplanung soll die Erweiterung des bestehenden Betriebes und gleichzeitig die Ansiedlung neuer Betriebe und damit die Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden.

Mit dem Bebauungsplan soll ein schlüssiges Gesamtkonzept für die angestrebten Nutzungen hinsichtlich der Erschließung, der Nutzung bestehender Gebäu-

de, der baulichen Ergänzungen, der Freiflächennutzungen, sowie der Grünordnung und Ökologie erarbeitet werden.

## 1.2 Lage des Plangebiets, bisherige Nutzungen

1.2.1 Das Plangebiet liegt im Westen von Neuenburg am Rhein, an der Rheinwaldstraße zwischen der Autobahn A 5 und dem Rhein. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2.2 An bestehenden Nutzungen befindet sich im Plangebiet die Firma Rexam Pharma GmbH. Alle anderen Grundstücke im Plangebiet werden bislang landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Waldflächen. Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 3121/2 und 3121/3. Im Osten bildet die Autobahn A 5 den Abschluss des Plangebiets und im Westen schließen sich gegenüber in der Rheinwaldstraße Sport- und Freizeitflächen an.

Durch den Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ wird im Bereich der Rheinwaldstraße ein Teilbereich des Bebauungsplans „Freizeitzentrum I“ vom 23.05.1980 überlagert.

## 1.3 Verfahren

Für den Bebauungsplan finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird daher verzichtet.

08.02.1999 Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Äußerer Bleichegrund I“

19.06.2000 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenanhörung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB

21.08.2000 – Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.  
21.09.2000

14.08.2000 – Durchführung der frühzeitigen Behördenanhörung.  
29.09.2000

23.07.2001 Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Anregungen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB.

06.08.2001 – Durchführung der Offenlage.  
06.09.2001

17.12.2001 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung einer 2. Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.

08.11.2004 Erneute Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Beschluss zur Durchführung einer 2. Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.

06.12.2004 – Durchführung der 2. Offenlage.  
14.01.2005

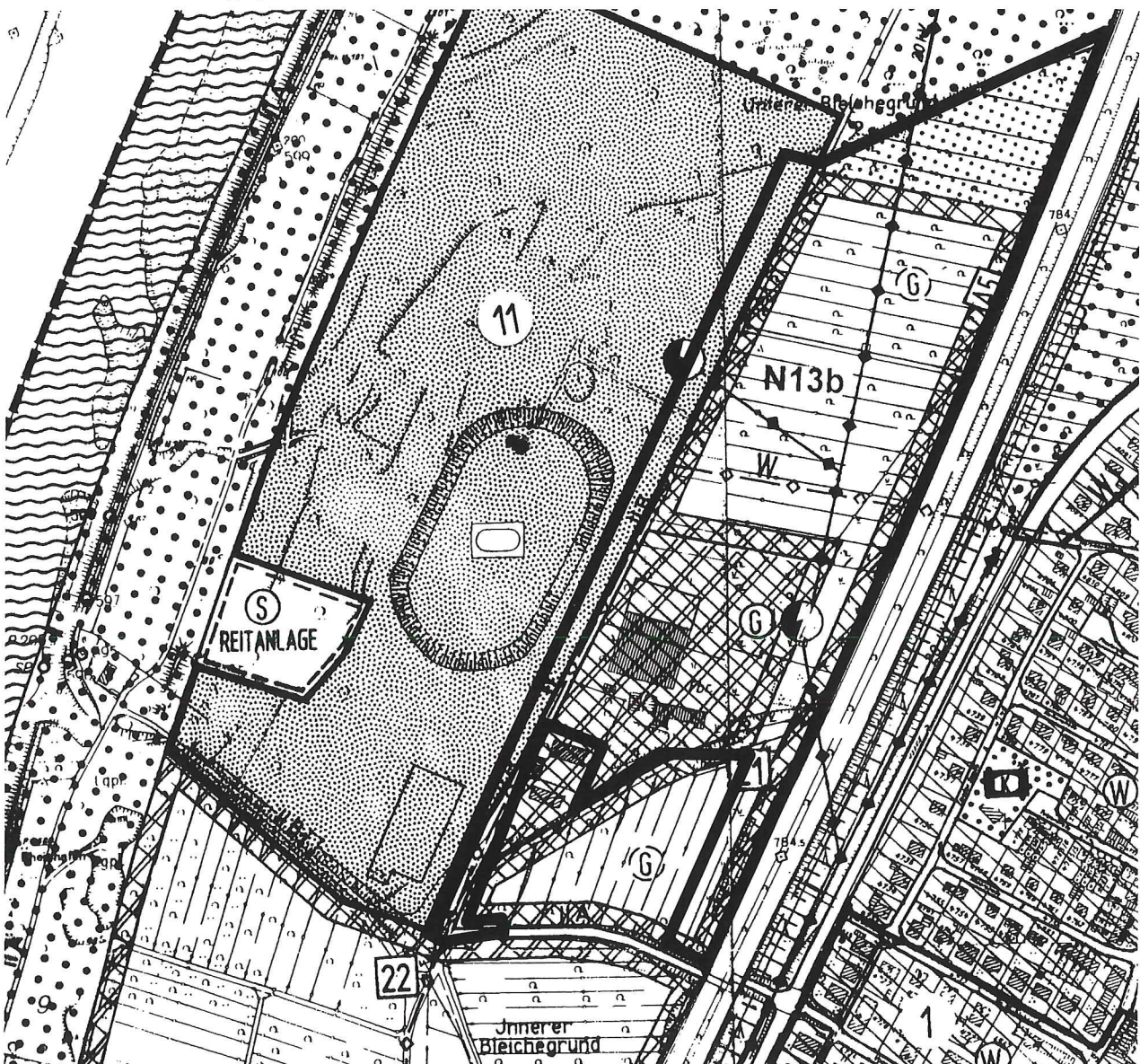
20.02.2006 Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung einer 3.

- Offenlage gem. § 3 (3) BauGB.
- 13.03.2006 – Durchführung der 3. Offenlage.  
13.04.2006  
26.06.2006 Der Gemeinderat behandelt die in der 3. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist das Gebiet der Fa. Rexam Pharma GmbH als bestehende gewerbliche Baufläche (G), das nördlich daran anschließende z. Zt. landwirtschaftlich genutzte Gelände und der Abstandstreifen zur Autobahn im Osten des Plangebietes als geplante Gewerbebaufläche (Steckbrief N13b) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Südlich angrenzend sieht der Flächennutzungsplan weitere gewerbliche Bauflächen (G) vor.

#### Flächennutzungsplanausschnitt - M. 1:5000



## 2 PLANUNGSINHALTE

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Nach dem Charakter der bestehenden Bebauung wird das Firmenareal der Firma Rexam Pharma GmbH als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die nördlich angrenzenden Grundstücke, die mittelfristig als Erweiterungsfläche der Firma Rexam und als neue Gewerbeflächen der Stadt Neuenburg am Rhein vorgesehen sind, werden ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt.
- 2.1.2 Gegenüber des Plangebietes, auf der anderen Seite der Rheinwaldstraße befinden sich Sportanlagen (Tennisanlage, Fußballplatz, Baseball). Durch das Lärmgutachten der Fa. Ehrsam & Pannach GmbH wurden die Beurteilungsspiegel für den Sportanlagen-Lärm berechnet und festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte nach der 18. BImSchV für Sportanlagen eingehalten werden. Da es bisher zu keinen Nutzungskonflikten zwischen dieser Freizeitnutzung und der gewerblichen Nutzung gekommen ist, lassen die errechneten Ergebnisse auch zukünftig ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen erwarten.
- 2.1.3 Da entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde innerhalb des Plangebietes gewerbliche Bauflächen für Gewerbebetriebe gesichert werden sollen, werden im Gewerbegebiet großflächige Nutzungen mit nur wenigen Arbeitsplätzen wie z.B. Tankstellen, Kfz-Lagerplätze (Kfz-Stellplätze, die nach § 12 BauNVO zu beurteilen sind, sind hiervon nicht betroffen) und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die knapp bemessenen Gewerbeflächen sollen für die vorgesehenen produzierenden Betriebe und die geplante Nutzungsstruktur gesichert werden. Darüber hinaus soll übermäßiger Ziel- und Quellverkehr und die damit verbundenen Verkehrserschließungs- und Emissionsprobleme verhindert werden. Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet dient auch dem Schutz der Innenstadt und der Aufrechterhaltung der dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen.
- 2.1.4 Um die angestrebte Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden, werden im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Gewerbegebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, dürfen die Nutzungsmöglichkeiten bei neuen Gebieten nicht zu eng gefaßt werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt deshalb mit 0,8 eher im oberen Bereich einer für das Gebiet angemessenen Nutzung.
- 2.2.2 Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch kann einerseits das Grundstück ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen, wird auf eine Geschosßflächenzahl (GFZ) bewusst verzichtet und statt dessen eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Höhenent-

wicklung im Gewerbegebiet wurde die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m für ausreichend erachtet. Da gerade gewerbliche Bauten technisch bedingte Dachaufbauten wie Klimaanlage, Lüftungsanlagen und Technikbrücken aufweisen, wurde für derartige Anlagen die maximal zulässige Höhe auf 15,0 m gemessen ab Straßenoberkante zugelassen.

### 2.3 **Bauweise**

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

### 2.4 **Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Aufgrund der sehr großzügigen Baufenster, sollen die Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster weitgehend von Hochbauten frei bleiben. Deshalb wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Nebenanlagen wurden auch außerhalb der Baufenster zugelassen, da sich nach Überprüfung der Bestandssituation bereits Nebenanlagen außerhalb des Baufensters befinden und für den Fall nicht vorhersehbarer betriebstechnischer Erfordernisse dem Investor eine größtmögliche Flexibilität zugestanden werden soll.

### 2.5 **Stellplätze**

Stellplätze werden nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der festgesetzten Stellplatzzonen zugelassen. Die Stellplatzzonen sind allerdings sehr großzügig östlich, nördlich und zum Teil westlich des Baufensters ausgewiesen. Damit wird den Gewerbebetrieben einerseits eine große Flexibilität bei der Errichtung von Stellplätzen gegeben, andererseits wird die bestehende Bebauung im Süden vor den Auswirkungen zukünftiger Stellplatzanlagen geschützt, da südlich des Baufensters zukünftig keine neuen Stellplätze mehr zulässig sind.

### 2.6 **Örtliche Bauvorschriften**

#### **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Schonung des Wasserhaushalts und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, 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 A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

#### **Dachgestaltung**

Im zu betrachtenden Gewerbegebiet soll eine breite Vielfalt an Dachformen möglich gemacht werden. Damit soll den Investoren eine größtmögliche Freiheit in der Gestaltung gegeben werden. Daher beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften darauf, bestimmte Rahmenregelungen vorzugeben. So werden

ortsuntypische Dacheindeckungsmaterialien wie z.B. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung von Dachneigungen wurde bewusst verzichtet. Dennoch wurde, um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind.

### **Werbeanlagen**

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken. Um größere Werbeanlagen bzw. Werbebeylonen, oder Werbemasten zu verhindern, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 12,0 m nicht überragen dürfen. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird darüber hinaus selbstleuchtende Werbung oder bewegliche Schrift- und Bilderwerbung ausgeschlossen.

### **Einfriedigungen**

Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedigungen im Straßenraum zu vermeiden, wurden Sockel und Mauern auf 0,5 m ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. des Geländes beschränkt. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden dennoch gerecht zu werden, wurden auch Einfriedigungen bis zu 2,50 m zugelassen, jedoch nur solche die ein transparentes Erscheinungsbild aufweisen, wie z.B. Zäune oder Hecken.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen so, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

## **3 GRÜNORDNUNG**

### **3.1 Allgemeines**

Nach § 1a BauGB vom 27.08.1997 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5 und 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

### **3.2 Grünordnungsplan, grünordnerische Maßnahmen**

Zur Ermittlung der landschaftsökologischen Planungsgrundlagen und Ziele sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde zeitgleich mit der Offenlage im Auftrag der Stadt Neuenburg am Rhein vom Büro Landschaftsökologie + Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft ein Grünordnungsplan erstellt. Der vorliegende Grünordnungsplan vom September 2001 ist entsprechend in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie durch die vorliegende Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Grünordnungsplan ist Anlage der Begründung.

Folgende konkrete Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Ausführung von Wegeflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung als Beitrag zur Grundwasserneubildung.
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.
- Beleuchtung der Straßen- und Wege mit Natriumdampflicht zum Schutz von Insekten.
- Schutz und Pflege der vorhandenen Hecke (Biotop Nr. 8111-315-0021) auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F 1.
- Neupflanzung von Gebüsch und Hecken auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F 2 als Ausgleich für die teilweise in Anspruchnahme von Biotopen (Biotop Nr. 8111-315-0021).
- Sicherung und Erhalt der vorhandenen Gehölze auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F 3 sowie Ergänzung durch eine entsprechende Unterpflanzung.
- Anlegen eines artenreichen Grünlandes mit Streuobst auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche F 4. Maßnahmen zur Obstbaumpflege.
- Heckenpflanzungen auf der mit F 5 gekennzeichneten Fläche entlang der Autobahn.
- Extensive Bewirtschaftung des vorhandenen Grünlands auf der mit F 6 gekennzeichneten Fläche.
- Pflanzung von einem großkronigen Baum pro angefangener 600 qm Grundstücksfläche.
- Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße in einem Abstand von 20 m bis 24 m.

Der Grünordnungsplan kommt zu folgender Bilanz:

Im Plangebiet sind Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung vorherrschend. Zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen sind als Ausgleichsmaßnahme Ersatzpflanzungen und die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Gleichzeitig erfolgt durch die vorgeschlagenen Maßnahmen eine Aufwertung für die Funktion „Boden“. Die Umwandlung intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche in Gehölz- und Wiesenfläche erfolgt als

Kompensation der Summeneffekte im Einzelfall nicht erheblicher Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter:

- Schutzgut Boden, Funktion Filter und Puffer sowie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; bei der geplanten Bebauung wird 80% der Fläche versiegelt und nur eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt.
- Schutzgut Pflanzen Tiere und Lebensräume; Verlust der Grünlandbereiche

Nach Umsetzung der Maßnahmen sind keine verbleibenden erheblichen Eingriffe zu erwarten.

### 3.3 Grundwasser

Die Mächtigkeit des Kieskörpers beträgt bei Neuenburg 35-40 m. Die Transmissivität liegt bei  $40-60 \text{ (m}^2/\text{s)} \times 10^3$ . Die Grundwasserfließrichtung ist NW, NNW. Der Grundwasserflurabstand (Abstand zwischen Grundwasseroberfläche und Geländehöhe) liegt im Plangebiet zwischen 4 und 8 m, so dass keine negativen Auswirkungen bezüglich der Gründungstiefe von Gebäuden etc. zu erwarten ist.

## 4 IMMISSIONSSCHUTZ

- 4.1 Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde vom Büro Ehram & Pannach in Lörrach ein Lärmgutachten vorgelegt. Durch die während des Planungsprozesses vorgenommenen Lärmberechnungen wurde deutlich, dass durch den Sportstättenlärm die zulässigen Orientierungswerte im Gewerbegebiet nicht überschritten werden. Durch den Verkehrslärm von der Autobahn A5 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschritten. Da „aktive“ Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Wänden nicht vorgesehen sind, muss der in schutzbedürftige Räume übertragene Verkehrslärm durch „passive“ Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung sind entsprechend den Festlegungen in der DIN 4109 abhängig von der Art der Raumnutzung und von der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweiligen, vom maßgeblichen Außenlärmpegel abhängigen in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich.

Die sich aufgrund der durchgeführten Berechnungen ergebenden Lärmpegelbereiche wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die den Lärmpegelbereichen zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße ergeben sich aus der Tabelle in Ziffer 1.7.1 der textlichen Festsetzungen.

- 4.2 Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Wohngebäude, die aus planerischen Erwägungen aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden (vgl. Ziffer 1.1.1). Gleichwohl ist natürlich die vorhandene angrenzende Wohnbebauung in die Abwägung einzubeziehen. Zu diesem Zweck hat sich das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Freiburg vor Ort von der Situation überzeugt und bestätigt die Auffassung, dass eine Verträglichkeit des produzierenden Betriebes zur benachbarten Wohnnutzung gegeben ist, da von ihm keine das Wohnen wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Problematischer stellt sich der unmittelbar nördlich an die Wohnhäuser angrenzende Betriebsparkplatz dar. Nach einer Beurteilung durch das Ingenieurbüro Ehram & Pannach werden Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) an dieser Stelle für nicht sinnvoll erachtet, da der derzeitige Autobahnlärm dadurch nicht wesentlich reduziert werden kann.



Ohnehin hat sich gezeigt, dass der größte Teil der auf dem südlichen Nachbargrundstück als störend empfundenen Geräusche durch nicht regelkonformes Verhalten (z.B. Türen schlagen, Hupen, etc.) verursacht wurde, welches durch bauleitplanerische Mittel nicht in den Griff zu bekommen ist. Allerdings hat die Firma Rexam inzwischen südlich des Plattenlagers einen Lärmwall errichten lassen, der Betriebs- und Fahrzeuggeräusche deutlich mindert.

Zwar hat der bestehende Betriebsparkplatz Bestandsschutz, doch wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen, dass südlich des bestehenden Betriebsgebäudes zukünftig weder Betriebserweiterungen noch Betriebsstellplätze errichtet werden können.

Darüber hinaus verlangt der bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzunehmende Interessenausgleich in schon durch Immissionen vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandenen Gemengelagen, die Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander (sog. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme).

## 5 VERKEHRERSCHLISSUNG

- 5.1 Das Plangebiet ist bereits über die Rheinwald- und Vogesenstraße an die Westtangente und die Bundesstraße B 378 angeschlossen. Um den weiteren Ausbau der Rheinwaldstraße zu gewährleisten, wird die Rheinwaldstraße in den vorliegenden Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ aufgenommen. Von der Vogesenstraße bis zum nördlichen Ende des Bebauungsplans wird eine Ausbaubreite von durchgehend 8,50 m (6,0 m Fahrbahn und 2,50 m Geh- und Radweg) vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes kann die Rheinwaldstraße problemlos nach Westen verbreitert werden, da hier auf dem städtischen Grundstück des Rheinwaldstadions ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Im Nordwesten des Plangebietes wurde jedoch zwischenzeitlich das Baseball-Stadion gebaut, bei dem die Rheinwaldstraße noch mit einer Ausbaubreite von 7,50 m vorgesehen war. Insofern muss im nördlichen Abschnitt für den Ausbau der Rheinwaldstraße auf die Ostseite der Straße ausgewichen werden, was konkret eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücken in einer Tiefe von 3,50 m bedeutet. Am nördlichen Ende des Plangebietes wird eine auch für größere Lastkraftwagen zu befahrende Wendeschleife ( $\varnothing$  25m) vorgesehen.
- 5.2 Da auf den gewerblichen Bauflächen großzügige Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplätzen vorgesehen sind und innerhalb des Bebauungsplans „Freizeitzentrum I“ öffentliche Stellplätze ausgewiesen sind, wird auf öffentliche Stellplätze innerhalb der hier ausgewiesenen Verkehrsflächen verzichtet. Die benötigten Stellplätze sind von den im Plangebiet ansässigen Betrieben und Anwohnern auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen.
- 5.3 Da die Autobahnunterführung in der Vogesenstraße nur eine Durchfahrtshöhe von 4,20 m aufweist können Großraumtransporter nicht hindurchfahren, was in der Vergangenheit zu Problemen geführt hat. Für die Zukunft sind zwei Lösungen denkbar. Zum einen kann die Durchfahrt inklusive der An- und Abfahrtsrampe tiefer gelegt werden. Andererseits besteht die Möglichkeit die ehemals im Besitz des Wasserwirtschaftsamtes gelegene Zufahrtsstraße die von der Bundesstraße in der Höhe des alten Zollgebäudes nach Norden führt (Rheinhafenstraße), für Großraumtransporte zu öffnen. Aus diesem Grund ist bereits ein Ausbau des Knotenpunktes Vogesenstraße/Rheinwaldstraße/Mühlhauser Straße in Form eines Kreisverkehrs geplant. Da die Stadt Neuenburg am Rhein im

Bereich Rheingärten eine weitere städtebauliche Entwicklung beabsichtigt, soll der Ausbau des Knotenpunktes als Kreisel in den Bebauungsplan „Rheingärten“ aufgenommen werden.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung ist bei Einhaltung der geforderten Maßnahmen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und durch Anschluss an vorhandene Einrichtungen gesichert.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine 20 kV-Freileitung der Energie-Dienst, die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes unterirdisch bis zum nördlichen Plangebietsrand verlegt wurde.

Etwa mittig durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Wasserversorgungsleitung der Stadt Neuenburg am Rhein, sowie eine Stromversorgungsleitung der EnergieDienst die durch ein 3 m breites Leitungsrecht gesichert wurden.

Weitere Stromversorgungsleitungen sowie ein Kanal befinden sich in der privaten Grünfläche am östlichen Plangebietsrand und wurden ebenfalls durch die Eintragung von Leitungsrechten gesichert.

Die Stadt strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden. Die Stadt verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Stadt aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete, d.h. auch für Gewerbegebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Stadt auch im hier zu erweiternden Gewerbegebiet eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Die Stadt verkennt außerdem nicht, dass es auf den ersten Blick nur erlaubt ist, die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen festzusetzen. Eine Festsetzung der exakten Lage der Leitungstrassen ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Zwar sind die Versorgungsträger nicht Eigentümer sämtlicher für die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen in Betracht kommender Trassen. Neue Versorgungsanlagen und -leitungen werden jedoch üblicherweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hierfür bestehen außerdem gesetzliche Nutzungsrechte der Versorgungsträger (z.B. § 68 Abs. 1 TKG).

## **7 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Nach der flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei Altlastenverdachtsflächen.

Im nördlichen Plangebiet auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3121 befindet sich die Alttablagerung „Grube bei Fabrik“ (NEU101, Kiwi-Nr. 04105), die in den Jahren 1962 bis 1979 als Absetzbecken benutzt wurde und in der Industrie- und Ge-

werbeabfälle vermutet werden können. Die Altlastenverdachtsfläche ist seit ca. 1977 vollständig überbaut und wurde mit „Belassen zur Wiedervorlage nach historischer Erhebung“ bewertet. Ein aktueller Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Im östlichen Plangebiet ebenfalls auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3121 befindet sich die Altablagerung „Müllablagerung bei Fabrik“ (NEU102, Kiwi-Nr. 04106). Hier werden Industrie- und Gewerbeabfälle bzw. Bauschutt vermutet. Auch diese Altlastenverdachtsfläche ist bereits z.T. bebaut und wurde mit „Belassen zur Wiedervorlage nach historischer Erhebung“ bewertet. Ein aktueller Handlungsbedarf wird ebenfalls nicht gesehen.

Die beiden Altlastenverdachtsflächen wurden vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen erfolgte die Einstufung beider Altablagerungen am 22.06.1994 auf Beweismiveau „BN 0“ hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ jeweils in „Belassen zur Wiedervorlage“. Dies bedeutet, dass seit diesem Zeitpunkt zunächst kein weiterer Handlungsbedarf bestand. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten wie z.B. der jetzt beabsichtigten Wiedernutzung des Areals im Rahmen eines Bebauungsplanes ist über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden. Falls der Status quo in Zukunft geändert werden soll, ist die Frage der Belastung im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

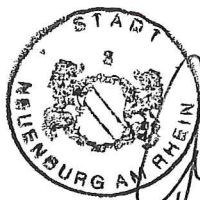
## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:</b>	<b>9,57 ha</b>
Gewerbegebiet	7,08 ha
private Grünflächen	0,76 ha
öffentliche Grünflächen	1,17 ha
Straßenverkehrsfläche	0,42 ha
Fuß- und Radweg	0,15 ha

## 9 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (überschlägig ermittelt)

Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	ca. 480.000 €
Kanalisation	ca. 185.000 €
Wasserversorgung	ca. 115.000 €

Stadt Neuenburg am Rhein, den 26. Juni 2006



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser