

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans war die Anfrage des örtlichen Baseballvereins, des Atomics Baseballclubs Neuenburg am Rhein e.V. Dieser 1995 zunächst noch als Unterabteilung des Fußballclubs gegründete Verein, der seit 1997 selbstständig ist, hat zur Zeit 4 Mannschaften (Herren I und II, Damensoftball, Jugendmannschaft) im Ligabetrieb und eine Schülermannschaft im Trainingsbetrieb. Der sportliche Erfolg des Vereins äußerte sich in mehreren Aufstiegen der ersten Herrenmannschaft (1996, 2000, 2001), so dass diese in der Saison 2002 in der Regionalliga Südost, der dritthöchsten Spielklasse, ihre Ligaspiele absolvierte. In der zwischenzeitlich abgeschlossenen Spielsaison 2002 konnte die Mannschaft den vorläufigen Höhepunkt der Vereinsgeschichte setzen und die Meisterschaft in der Regionalliga Südost erringen und somit in die 2. Bundesliga aufsteigen.

Besonderen Wert legt der Verein auf den Auf- und Ausbau der Jugendabteilung. Neben der Betreuung der eigenen Jugend- und Schülermannschaften wurde ein Projekt „Schule-Verein-Kooperation“ ins Leben gerufen, mit dem den Schülern der Baseballsport in seinen Grundzügen näher gebracht wird um so junge Spieler für den Sport zu gewinnen.

Die in der Stadt Neuenburg am Rhein in vielen Lebensbereichen gute Tradition, grenzüberschreitende Kontakte zu knüpfen, hat der Baseballverein aufgenommen. Er arbeitet eng mit dem Verein Mulhouse Royals zusammen (Gemeinsames Training im Winter, Trainings- und Testspiele, gemeinsame Ausrichtung von Turnieren).

Der Baseballverein mit seinen ca. 300 Mitgliedern verfügt allerdings über kein, den heutigen Ansprüchen und internationalen Abmessungen, entsprechendes Spielfeld. Zur Sicherung der Jugendarbeit, zur Schaffung regulärer Wettkampfbedingungen, für den geregelten Spielbetrieb und als solide Basis für die Zukunft ist ein regelgerechter Baseballplatz dringend erforderlich. Für diese erste Saison in der Regionalliga wurde den Neuenburger Atomics eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Da sich der Verein nicht nur in dieser Spielklasse behaupten sondern sogar in die 2. Bundesliga aufsteigen konnte, ist ein den offiziellen Richtlinien entsprechendes Baseballfeld zwingend erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich für das Baseballfeld das bereits mit Rheinwaldstadion, Tennisanlage und Reitanlage vorhandene Sport- und Freizeitzentrum der Stadt Neuenburg am Rhein als geeigneter Standort an.

Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind die vom Verein vorgelegten Planungsunterlagen für das Baseballstadion. Danach ist geplant, an diesem Standort ein Baseballfeld mit Clubhaus und den erforderlichen Nebenanlagen wie Sitztribüne, Schlagkäfigen und Flutlichtanlage zu errichten. Die Planungsphase für den Baseballplatz selbst ist abgeschlossen. Die Stadt Neuenburg am Rhein und der deutsche Baseballverband (DBV) unterstützen das Projekt. Beim Badischen Sportbund wurden bereits Fördermittel für den Bau beantragt. Darüber hinaus wird sich die Stadt Neuenburg am Rhein finanziell beteiligen. Des weiteren sollen Eigenleistungen und Spenden zur Finanzierung beitragen.

## Begründung

Seite 2 von 9

Um den Platzbedarf für das Baseballfeld decken zu können, ist es erforderlich den benachbarten Hartplatz zu versetzen, oder ihn um 90° zu drehen, so dass der Hartplatz selbst und der für die Versetzung erforderliche Platzbedarf in den Bebauungsplanbereich einbezogen wurde.

Der so abgegrenzte Bereich hätte zwischen dem Bebauungsplan „Freizeitzentrum I“ nördlich des Rheinwaldstadion und dem geplanten Baseballfeld eine kleine Grünfläche unbeplant gelassen. Insofern erscheint es sinnvoll diese Fläche in den Bebauungsplan aufzunehmen und als weitere Verfügungsfläche für eine Sportanlage vorzusehen.

Für das beschriebene Plangebiet ergibt sich eine Flächengröße von ca. 4,3 ha. Insgesamt soll im Bebauungsplan ein schlüssiges Gesamtkonzept für die angestrebte Nutzung hinsichtlich der Erschließung, der Bebauung, der Parkierung, sowie der Grünordnung und Ökologie erarbeitet werden.

### 1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Neuenburg am Rhein zwischen Autobahn BAB 5 und Rhein. Es wird im Norden und Westen vom Rheinwald begrenzt, im Osten bildet die bereits im benachbarten Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ festgesetzte, auszubauende Rheinwaldstraße den Abschluss und im Süden grenzt das Plangebiet an die Flächen des Rheinwaldstadions.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teil des Bebauungsplans „Freizeitzentrum I“ rechtskräftig seit 23.05.1980 im Bereich des heute bestehenden Hartplatzes überlagert.

### 1.3 Flächennutzungsplan

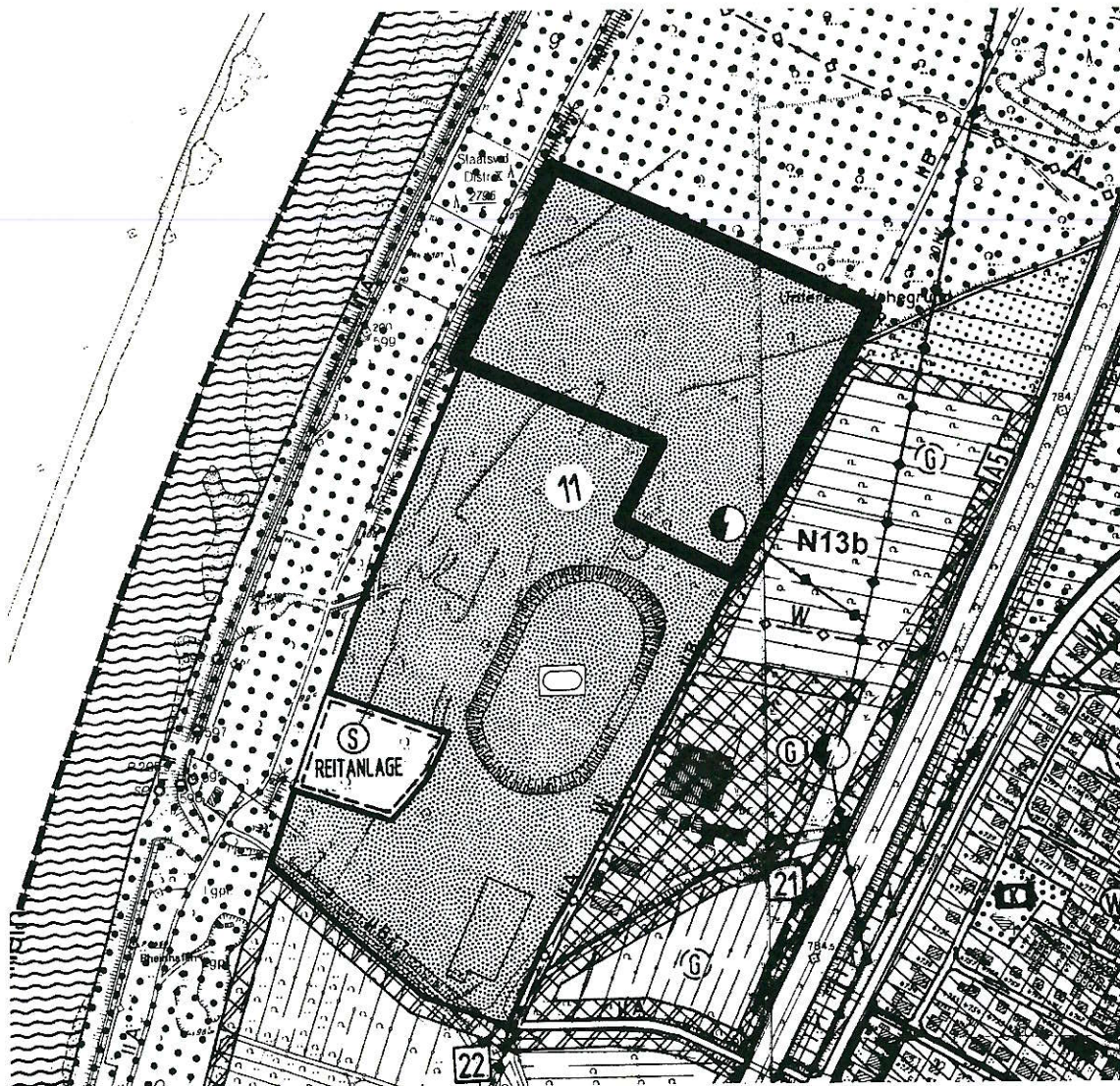
Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein genehmigt am 21.06.1999 weist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ aus. Der Bebauungsplan weist öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Baseballfeld“ und „Sportplatz“ aus. Der Bebauungsplan ist daher in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



## Begründung

Seite 3 von 9

- 1.3.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein  
M. 1:5000



## 1.4

### Verfahren

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 25.02.2002                 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan „Freizeitzentrum II“   |
| 30.09.2002                 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 14.10.2002 –<br>14.11.2002 | Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.   |
| 17.10.2002 –<br>20.11.2002 | Durchführung der frühzeitigen Behördenanhörung.  |
| 16.12.2002                 | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Anregungen, billigt den Bebauungsplanentwurf                        |



## Begründung

Seite 4 von 9

und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

30.12.2002 – Durchführung der Offenlage  
30.01.2003

17.02.2003 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 PLANUNGSINHALTE

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante Nutzung wird das Plangebiet insgesamt als, in drei Bereiche unterteilte, öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der größte Bereich im Nordosten des Plangebietes an der Rheinwaldstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baseballfeld“ festgesetzt. Der Bereich des bestehenden Hartplatzes, der um ca. 20 m nach Westen versetzt oder um 90 ° gedreht werden soll, aber ansonsten in seiner Nutzung unverändert bleiben soll, wird mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Zwischen der südlichen Grenze des Baseballfeldes und der nördlichen Grenze des Bebauungsplans „Freizeitzentrum I“ würde ein kleiner ca. 0,6 ha großer Teilbereich unbeplant bleiben. Die Stadt hat sich daher entschlossen, diesen Bereich in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und im Hinblick auf zukünftig zu erwartende Nutzungen (z.B. Trainingsplatz für den Fußballverein, Erweiterungsmöglichkeit für den Baseballverein oder vergleichbare Sportnutzungen) ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festzusetzen.

Die öffentlichen Grünflächen dienen entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Zweckbestimmung der Unterbringung von Sportplätzen und eines Baseball-Feldes einschließlich aller für den Betrieb notwendigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen wie z.B. Vereinsheime, Flutlichtmasten, Sitztribünen. Um zu gewährleisten, dass auch der Bereich „Freizeitzentrum II“ ebenso wie die bisherige Sport- und Freizeitanlage insgesamt eher als Grünanlage in Erscheinung tritt, werden Vereinshäuser nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der festgesetzten Baufenster sind untergeordnete Nebenanlagen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den sportlichen Nutzungen stehen, zulässig (z.B. Geräteschuppen, Unterstände, Trainingsanlagen). Damit die Nebenanlagen nicht zu massiv in Erscheinung treten, wurde die einzelne Nebenanlage auf eine Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt beschränkt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung für die Höhenentwicklung wurde die Festlegung einer maximale Trauf- und Firshöhe, gemessen über Oberkante Gelände für die Baufenster als ausreichend erachtet.

Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen der Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) und 4,50 m bei einem Vollgeschoss (I) festgesetzt. Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die zulässige Traufhöhe um bis zu



## Begründung

Seite 5 von 9

max. 2,0 m überschritten werden. Als maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Geländeoberkante und der oberen Dachbegrenzungskante werden 9,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) und 6,50 m bei einem Vollgeschoss (I) festgesetzt.

Um den Grüncharakter der Anlage herauszustellen und Verkehrsbewegungen innerhalb des Sportzentrums zu vermeiden wurden Stellplätze innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zugelassen. Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bezüglich der Dachformen zu gewähren wurde festgesetzt, dass die Hauptdächer als Pultdach mit mindestens 7°, als Satteldach mit mindestens 30° Dachneigung oder als Dachbegrünung auszubilden sind. Die Begrünung ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Dachneigung festgesetzt wurde. Um zu verhindern, dass die komplette Dachfläche von Vereinsheimen als Dachterrasse genutzt wird, wurden Dachterrassen auf maximal 50% der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse begrenzt.

Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und glänzende Materialien als Dacheindeckungen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

#### **3.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Grundwassersicherung und zur Entlastung der Abwasseranlagen wurde festgesetzt, dass das auf Dachflächen, Erschließungsflächen und Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes innerhalb der öffentlichen Grünfläche über eine bewachsene Bodenschicht breitflächig oder/und auf der im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Fläche über ein Mulden-System zur Versickerung zu bringen ist. 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.

### **4 GRÜNORDNUNG**

#### **4.1 Allgemeines**

Nach der Neufassung des § 1a BauGB gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 21 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch 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 (5,6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszu-

## Begründung

Seite 6 von 9

gleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne und Grünordnungspläne zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

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

Zur Ermittlung landschaftlicher Grundlagen und Ziele wurde vom Büro Jenne in Bad Krozingen zur frühzeitigen Beteiligung ein Grünordnungsplan erstellt. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen und entsprechende Artenempfehlung wurden in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans übernommen. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird auf den Grünordnungsplan bzw. seine Anlagen verwiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt wird.

### 4.2 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Folgende konkrete Maßnahmen wurden festgesetzt:

#### 1. Innerhalb des Plangebietes:

- Herstellung der Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung.
- Verbot von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- Entwicklung eines Waldsaumes mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Anlegen von Mulden zur Oberflächenwasserversickerung (F1 Fläche). Erhalt und Durchforstung ggf. Ergänzung durch Bäume und Sträucher
- Pflanzgebot für Bäume im öffentlichen Straßenraum.

#### 2. Außerhalb des Plangebietes:

- Auf dem städtischen Grundstück Flurstück 2953 auf der Gemarkung Neuenburg/Steinenstadt mit einer Größe von 16.839 m<sup>2</sup> wird eine Fläche von ca. 7.200 m<sup>2</sup> aufgeforstet. Es werden ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume zur Entwicklung eines Laubwaldes verwendet. Die Aufforstungsmaßnahmen werden in enger Zusammenarbeit mit dem Forstamt Müllheim durchgeführt (Maßnahme E 1).
- Pflanzung eines Gehölzstreifens (Feldhecke) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf dem ebenfalls städtischen Flurstück 3287 Gemarkung Neuenburg/Steinenstadt. Die Feldhecke ist vierreihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (z. B. Ligustrum vulgare, Acer campestre, Cornus sanguinea, usw.) ausgebildet. Die Feldhecke hat eine Fläche von ca. 720m<sup>2</sup> (Länge ca. 120 m, Breite ca. 6 m). Diese Maßnahme wurde im März 1999 umgesetzt. Bei einer Kontrolle im Sommer 1999 konnte kein Ausfall verzeichnet werden, alle Gehölze hatten ausgeschlagen und haben sich seither sehr gut entwickelt.



Künftig soll der südliche Saumbereich der Hecke sowie der östlich angrenzende Ackerrandstreifen extensiv bewirtschaftet werden. Die Flächengröße liegt bei ca. 690 m<sup>2</sup> (Länge ca. 230 m, Breite ca. 3 m).

Diese Maßnahme wurde im Rahmen der „Fortführende Umsetzung des Biotopverbundkonzeptes Neuenburg am Rhein“, Dipl.-Biol. Juliane Prinz, IFÖ, durchgeführt (Maßnahme E 2).

- In Abstimmung mit dem staatlichen Forstamt Müllheim werden Pflegemaßnahmen innerhalb des nördlich an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden arB- Waldes (Distr. II Unterer Rheinwald, Abteilung 6 Äußerer Bleichegrund, Flst. Nr. Teile von 2794/1 Gemarkung Neuenburg) durchgeführt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Als Maßnahmen sind das Freistellen von besonderen Einzelbäumen im Waldverband, die Rückdrängung stark konkurrierender Gehölze, wie z. B. Sanddorn, Clematis, Robinien, etc. und ggf. die Ausstockung und gelegentliche Mahd von Halbtrockenrasen vorgesehen (Maßnahme E 3).

#### 4.3 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baseballplatz und Sportplatz wird bislang v. a. als Sportfläche, Grünland und Waldfläche, mit geringem bis hohem ökologischen und landschaftlichem Wert, genutzt. Naturhaushaltfunktionen mit höherer Bedeutung betreffen die Flora und Fauna, das Landschaftsbild und das Kleinklima. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme von ökologisch hochwertigen Wald- und Gehölzflächen und die damit verbundenen Einschränkungen für die Tier- und Pflanzenwelt sowie die Eingriffe in das Landschaftsbild und Kleinklima, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben.

Als weiteres ist der Bau von Parkplatzflächen und Gebäuden im bisher unverbauten Landschaftsbereich zu sehen, der jedoch durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden kann.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zur Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutz- und forstrechtlichen Eingriffe werden ökologische Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes) festgesetzt.

Die beschriebenen Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und der unteren Naturschutzbehörde rechtsverbindlich zu regeln. Im abzuschließenden Vertrag sind Art und Umfang der Maßnahmen weiter zu konkretisieren.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 BNatSchG und § 1 a BauGB gegen die Belange von Sport, Freizeit und Erholung abzuwägen.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stellen eine sehr weitgehende naturschutz- und forstrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Etwaige, darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizite werden daher von der Stadt Neuenburg am Rhein im Hinblick auf die Errichtung von für die Stadt bedeutsamen Sport- und Frei-

## Begründung

Seite 8 von 9

zeitanlagen und damit im Hinblick auf die Bedürfnisse der Jugendförderung und des Sports zurückgestellt.

### 4.4 Gefährdungsbereich Wald

Durch den Bebauungsplan werden im Norden des Plangebiets Teile des Stadtwaldes in Anspruch genommen. Die Umwandlung von Wald ist nach § 9 LWaldG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Umwandlungsantrag wird beim Staatlichen Forstamt Müllheim gestellt.

In diesem Zusammenhang ist die Waldabstandsfrage bzw. der Gefährdungsbereich abzuwägen. Der Grünordnungsplan sieht vor, zukünftig einen 10 m breiten Waldsaum im nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets zu entwickeln, wobei der vorhandene Baumbestand durchforstet, verjüngt und ggf. integriert werden soll. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Gefährdungsbereich keine bauliche Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig sind, kann auf die zeichnerische Darstellung bzw. auf diesbezügliche Hinweise und Festsetzungen verzichtet werden.

## 5 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über die Rheinwaldstraße erschlossen. Diese Erschließungsstraße ist bislang nur bis zur Einfahrt der Firma Risdon ausgebaut, soll aber im Zuge der zur Zeit laufenden Gewerbegebietserweiterung „Äußerer Bleichegrund I“ bis an den Waldrand fortgeführt werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Sportanlagen werden als öffentliche Parkplätze entlang der Rheinwaldstraße festgesetzt.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschlüsse an vorhandene Einrichtungen in der Rheinwaldstraße gesichert.

## 7 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der Ausbau der Rheinwaldstraße ist bereits im benachbarten Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ vorgesehen, so dass im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Hier ist lediglich der Bau der öffentlichen Stellplätze anzusetzen, der auf ca. 150.000 € geschätzt wird.



**Begründung**

Seite 9 von 9

**8 STÄDTEBAULICHE DATEN**

|  |             |
|--|-------------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs | ca. 4,29 ha |
| Öffentliche Grünfläche insgesamt       | ca. 4,25 ha |
| Baseballplatz                          | 1,96 ha     |
| Sportplatz 1 (Hartplatz)               | 1,68 ha     |
| Sportplatz 2 (Erweiterungsfläche)      | 0,61 ha     |
| Verkehrsfläche Parkplatz               | ca. 0,04 ha |

Neuenburg am Rhein, den **17. Feb. 2003**



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Joachim Schuster

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

*[Handwritten signature]*  
Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 45 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-1  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Der Planverfasser