

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 25

INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Lage des Plangebietes.....	3
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bebauungsplan „Freudenberg“	7
4	Planverfahren	7
4.1	Verfahrensdaten des Bebauungsplans	8
4.2	Verfahrensdaten der 14. Flächennutzungsplanänderung.....	9
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise	12
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	13
5.6	Ein- und Ausfahrtbereich	13
5.7	Versorgungsfläche.....	13
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)	16
6	Örtliche Bauvorschriften	17
6.1	Fassaden- und Dachgestaltung	17
6.2	Werbeanlagen	17
6.3	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze.....	18
6.4	Einfriedungen	18
6.5	Freileitungen.....	18
6.6	Umgang mit Niederschlagswasser.....	18
7	Umweltbelange	18
7.1	Umweltbericht.....	18
7.2	Artenschutz.....	19
8	Belange der Tourismuswirtschaft.....	19
9	Belange der Landwirtschaft	20
10	Erschließung und Verkehrliche Verträglichkeit.....	20

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 25

11 Hochwassergefährdung	21
12 Denkmalschutz	21
13 Kampfmittel	22
14 Entwässerungskonzept	22
15 Altlasten	23
16 Störfallbetrieb im Norden	23
17 Kosten	24
18 Bodenordnung	24
19 Städtebauliche Daten	24

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 25

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein erfreut sich nach wie vor einer anhaltend großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen großflächigen Gewerbegebiete sind nahezu bebaut. Städtische Gewerbegrundstücke stehen nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist vorgesehen, auch private Grundstücksflächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, dass in privatem Besitz befindliche Grundstück mit der Flst.Nr. 4560/41 im Gewerbegebiet der Stadt Neuenburg am Rhein in Bauland umzuwandeln.

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

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen bereitzustellen und damit den Wirtschaftsstandort von Neuenburg am Rhein insgesamt zu stärken.

Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange
- Sicherung eines verträglichen Gewerbegebiets unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt vier Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich 1 (Flst.Nr. 4560/41 und das Ausgleichsgrundstück Flst.Nr 1826) bildet das eigentliche Plangebiet und wird in den folgenden Kapiteln deshalb als solches bezeichnet. Innerhalb dieses Geltungsbereichs wird die geplante gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die übrigen Geltungsbereiche 2 (Flst.Nrn. 1806 und 1807), 3 (Flst.Nrn. 1809, 1810 und 1811) und 4 (Flst.Nr. 1818) dienen als Ausgleichsflächen und werden als solche im Sinne des Natur- und Artenschutzes als Grünfläche festgesetzt.

Das bisher unbebaute Plangebiet (Flst.Nr. 4560/41) mit einer Größe von ca. 6,47 ha schließt südlich an das Grundstück Flst.Nr. 4560/40 an. Im Osten bilden landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Flächen die Grenze. Südlich befindet sich ein Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 4560/19) sowie ein Campingplatz (Flst.Nr. 4560/18). Im Westen verläuft unmittelbar angrenzend die Hans-Buck-Straße (Flst.Nr. 4560/26). Dort sind weitere Gewerbebetriebe vorhanden.

Die drei Geltungsbereiche für die Natur- und Artenschutzflächen befinden sich östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets auf unbebauten Grünlandflächen.

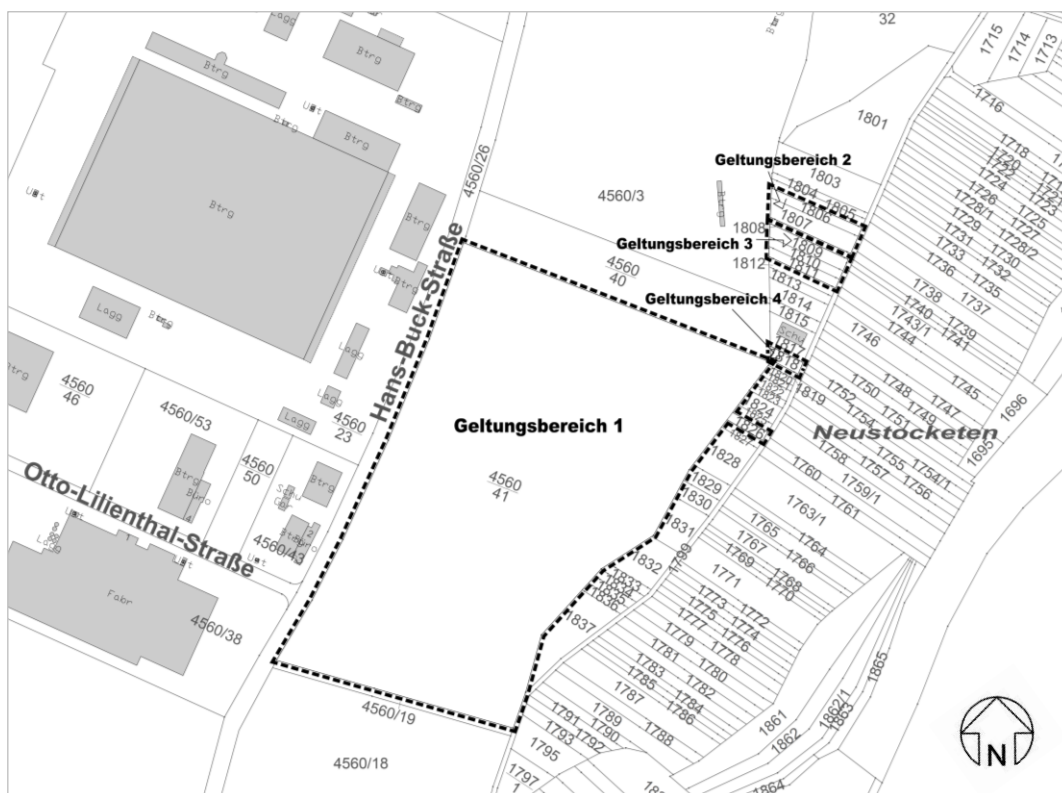
Die genaue Abgrenzung der vier Geltungsbereiche ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Planung.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 25



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



Lage der Geltungsbereiche im Kataster (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

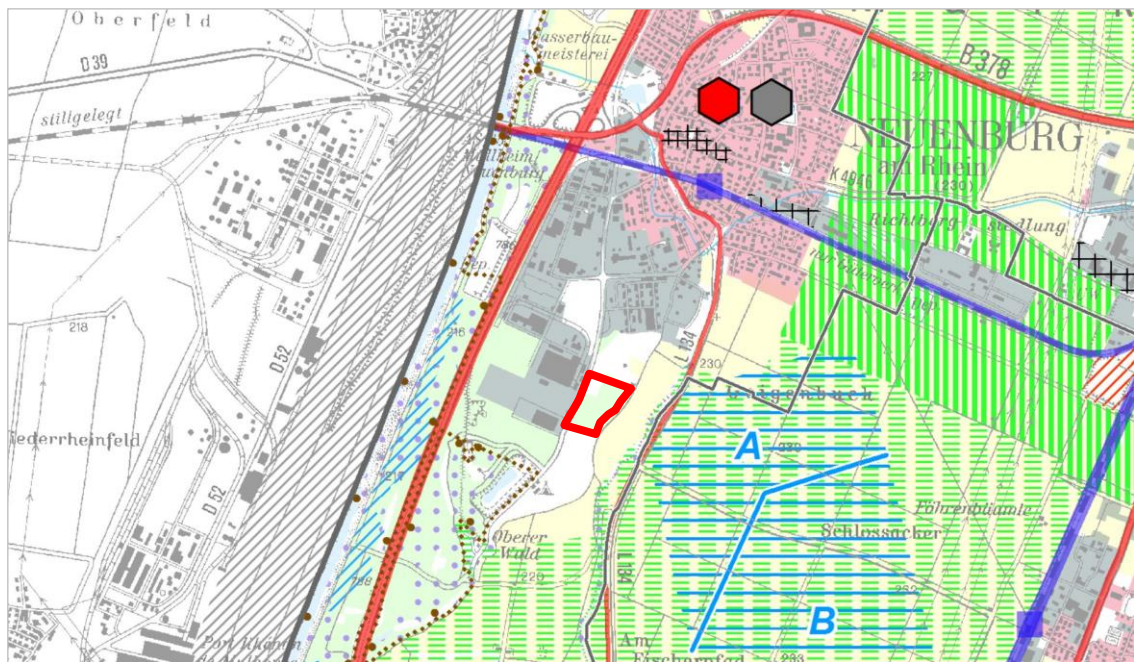
Seite 5 von 25

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

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

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



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein mit rot umrandeten Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

Im Regionalplan werden innerhalb des Geltungsbereichs 1 Waldflächen dargestellt. Da es sich hier um eine nachrichtliche Darstellung aus dem ATKIS handelt und diese Waldflächen nicht mehr bestehen, sind keine regionalplanerischen Konflikte ersichtlich. Ferner wurde bereits von der unteren Forstbehörde klargestellt, dass es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz BaWü handelt und dementsprechend keine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG notwendig ist.

Die Maßnahmenflächen zum Natur- und Artenschutz der Geltungsbereiche 2, 3 und 4 werden im Regionalplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein ist der überwiegende Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da jedoch der südwestliche Teil des Grundstücks als Verkehrs-, Wald- und Grünfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan punktuell im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden. Damit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll zeitlich so abgeschlossen werden, dass eine Genehmigung des

BEGRÜNDUNG

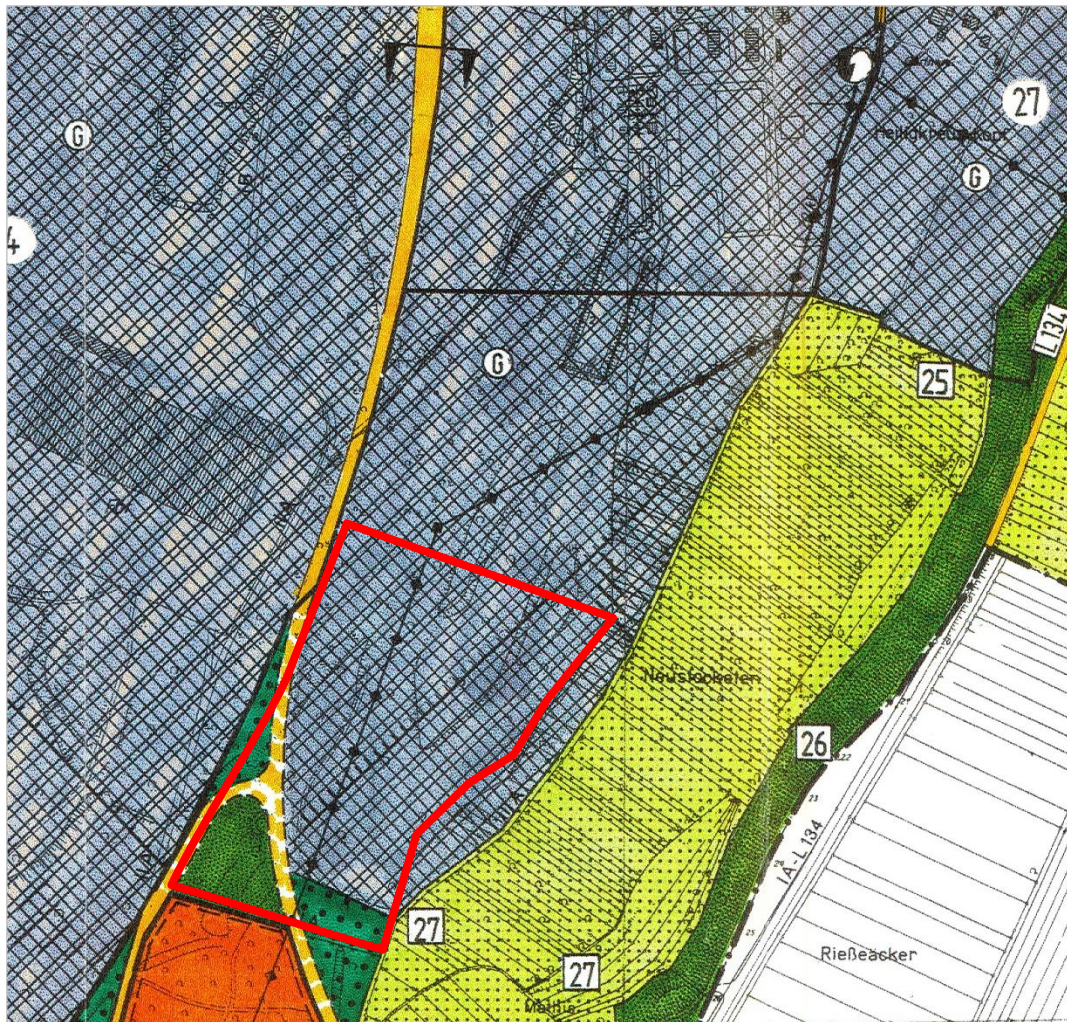
Seite 6 von 25

Bebauungsplans nicht erforderlich wird.

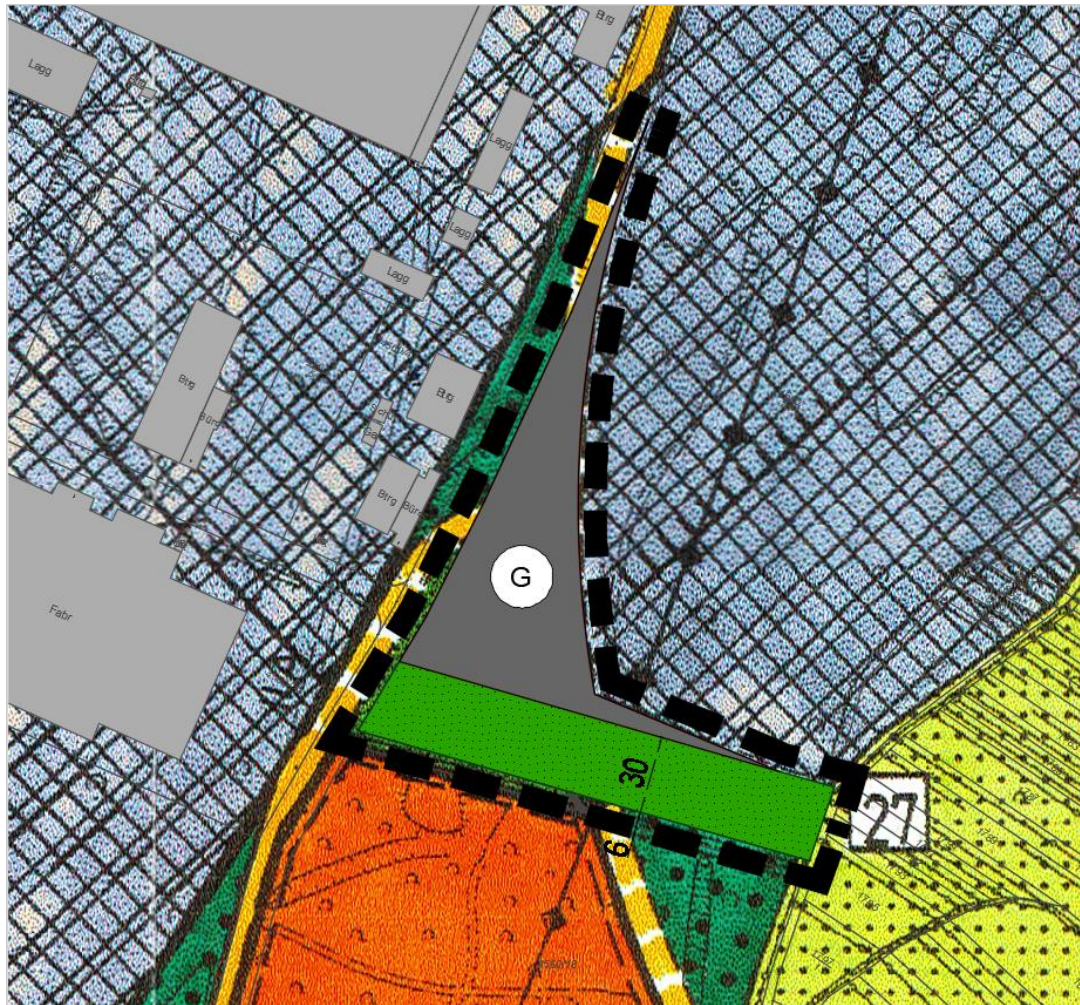
Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grün- und Waldflächen existieren bereits nicht mehr. Ebenso wurde der Verlauf der „Hans-Buck-Straße“ ohne Knotenpunkt und geradlinig von Norden nach Süden ausgeführt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen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

Um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans potenzielle Nutzungskonflikte zum südlich angrenzenden Campingplatz zu minimieren, wird eine 30 m breite Grünfläche im Änderungsbereich dargestellt.

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



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein mit rot umrandeten Geltungsbereich1 des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)



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

Die Maßnahmenflächen zum Natur- und Artenschutz der Geltungsbereiche 2, 3 und 4 sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplans wird davon abgesehen, diese kleinteiligen Bereiche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

3.3 Bebauungsplan „Freudenberg“

Da der Bebauungsplan „Freudenberg“ der Stadt Neuenburg am Rhein (in Kraft getreten am 26.11.1970) unmittelbar an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzt, wird die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freudenberg“ im zeichnerischen Teil der Planung dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den Bebauungsplan „Freudenberg“ jedoch nicht.

4 PLANVERFAHREN

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts und integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Dieser Umweltbericht wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach erarbeitet. Das sogenannte „Scoping“, in dem Umfang und

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 25

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wird, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

4.1 Verfahrensdaten des Bebauungsplans

29.07.2021	Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Hans-Buck-Straße“.
14.03.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
04.04.2022 – 10.05.2022	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung.
Mit Anschreiben vom 31.03.2022 – 10.05.2022	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.
__.:__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.:__.____ – __.:__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
Mit Anschreiben vom __.:__.____ – __.:__.____	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
__.:__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hans-Buck-Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 25

4.2 Verfahrensdaten der 14. Flächennutzungsplanänderung

29.07.2021	Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans.
14.03.2022	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein.
04.04.2022 – 10.05.2022	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung.
Mit Anschreiben vom 31.03.2022 – 10.05.2022	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.
19.12.2022	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ – ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
Mit Anschreiben vom _____.____.____ – ____.____.____	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
____.____.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 14. Flächennutzungsplanänderung.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 25

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerisch festgesetzt wird ein großes zusammenhängendes Gewerbegebiet (GE).

Im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Bereitstellung von dringend nachgefragten großflächigen gewerblichen Bauflächen folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie
- Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten der Stadt Neuenburg am Rhein beruht im Wesentlichen auf dem „strategischen Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neuenburg am Rhein, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Optimierung des Standortmarketings in der Stadt Neuenburg am Rhein“ welches von der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen erarbeitet wurde und welches als Einzelhandelskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Ferner würde gerade in Gewerbegebieten die sog. Agglomerationsregelung des Regionalplans südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.4.8) greifen, wonach mehrere an sich selbstständige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Dies hätte zur Folge, dass im Rahmen des Bebauungsplans die Auswirkungen und die raumordnerische Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsprojekte gutachterlich zu prüfen wäre.

Einzelhandel soll nach dem Willen der Stadt Neuenburg am Rhein aber ohnehin nicht zulässig sein, da die wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht raumordnerischen Zielen und dient dem Schutz bestehender Strukturen des Zentrums der Stadt Neuenburg am Rhein. Zudem soll die Aufstellung dieses Bebauungsplans der Erweiterung des Gewerbegebiets am Stadtrand dienen.

Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuenburg am Rhein sollen auch in Bezug auf Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes geschützt werden, weshalb diese ebenfalls ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und den zu erwartenden Immissionen unzulässig.

Zudem werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausgeschlossen.

Um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen sind auch Anlagen für

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 25

kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig, da diese Nutzungen eher im Stadtkernnähe gewünscht sind und die großflächigen Gewerbegebietsflächen auch der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorbehalten werden sollen. Des Weiteren sind diese Nutzungen aufgrund der Randlage ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben soll negative städtebauliche Entwicklungen (Trading-Down-Effekt) in Neuenburg am Rhein vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets und mit negativen sozialen Folgewirkungen gerechnet werden. Da durch Vergnügungsstätten häufig eine hohe Rendite erzielt werden kann, könnte es ohne den planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Flächenkonkurrenz kommen. Des Weiteren werden im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neuenburg am Rhein (Stand: 09.04.2018) explizit geeignete Standorte für Vergnügungsstätten im Sinne einer Positivliste definiert. Der vorliegende Standort gehört nicht dazu und wird daher für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten als ungeeignet angesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,7 entspricht der des benachbarten Bebauungsplans „Freudenberg“. Sie ermöglicht, das Baugebiet im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die Versiegelung kann durch die unmittelbar angrenzende offene Landschaft und die geplanten grünordnerischen Maßnahmen entlang der Plangebietsgrenzen kompensiert werden.

Artenschutzrechtliche und denkmalrechtliche Gründe und das Abrücken vom südlich an das Plangebiet angrenzenden Campingplatzgelände erfordern im vorliegenden Bebauungsplan auf dem ca. 64.700 m² großen Grundstück (Flst.Nr. 4560/41) eine außergewöhnlich große Flächenausweisung für die privaten Grünflächen F1 und F2. Beide Flächen dienen zudem dem internen Ausgleich. Dadurch verbleibt eine Fläche von ca. 47.200 m² auf dem Grundstück, die als Gewerbegebiet genutzt werden kann. Würde das vollständige Grundstück als Gewerbegebiet genutzt werden können, würde sich mit einer für Gewerbegebiet üblichen Grundflächenzahl von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) eine überbaubare Flächengröße von 51.710 m² ergeben.

Zwar soll die auch im benachbarten Bebauungsplan festgesetzt GRZ von 0,7 eingehalten werden, jedoch soll für die großen festgesetzten Grünflächen dahingehen eine Kompensation ermöglicht werden, dass die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen, Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Nebenflächen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf. Die dadurch innerhalb des Gewerbegebiets versiegelbare Fläche von ca. 44.830 m², würde umgerechnet auf das gesamte Grundstück Flst.Nr. 4560/41 eine Grundflächenzahl von 0,69 ergeben. Dadurch wird deutlich, dass trotz einer höheren GRZ innerhalb des Gewerbegebiets die Versiegelung des Gesamtgrundstücks deutlich unter dem von der BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für Gewerbegebiete von 0,8 liegt und daher gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 25

Die Überschreitungsmöglichkeit dient einer flächeneffizienten Nutzung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche, und damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Darüber hinaus ist das Maß der Versiegelung auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren. Entsprechend sind die Pkw-Stellplatzbereiche und Feuerwehwegeführungen mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) anzulegen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht begrenzt. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben Gewerbehallen auch weitere den Gewerbebetrieben zugeordnete Bürogebäude mit einem zweiten oder dritten Vollgeschoss errichtet werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans von 15 m. Die Gebäudehöhe wird bezogen auf die Oberkante (Straßenmitte) der unmittelbar angrenzenden Hans-Buck-Straße und der oberen Dachbegrenzungslinie an der Gebäudemitte. Damit ist die Gebäudehöhe im Zusammenhang mit dem ebenen Gelände hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Bei Gewerbebetrieben sind technische Anlagen notwendig, welche die Gebäudehöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der realisierten Gebäudehöhe für technische Aufbauten und bauliche Anlagen wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge, Silos, Kräne, Sprinklertanks etc. um bis zu 2 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten, müssen aber einen Abstand von 1 m zur Gebäudekante einhalten.

5.3 Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Diese Bauweise gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung des Baugebiets.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Insgesamt kann durch die konkrete Festsetzung einer GRZ und einer Bauweise in Verbindung mit den zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen eine für den Standort angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Es wird ein zusammenhängendes großes Baufenster festgesetzt. Dadurch wird im positiven Sinne eine Flexibilität ermöglicht, so dass ein zusammenhängender Gebäudekomplex entstehen kann, aber auch mehrere kleinteiligere Gewerbebauten zulässig wären.

Der durchgängige Abstand von 10 m zur Hans-Buck-Straße sichert zudem gute Raumverhältnisse. Die übrigen Abstände des Baufensters nach Norden und Osten von durchgängig 5 m ermöglichen einen angemessenen Schutzabstand zu den angrenzenden Grünflächen. Da bereits nach Süden eine an der engsten Stelle

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 25

mindestens 30 m breite Grünfläche als Pufferzone zum südlich angrenzenden Campingplatz festgesetzt wird, grenzt die Baugrenze im Süden direkt auf die Grenze der privaten Grünfläche.

5.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Aufgrund des großzügig bemessenen Baufensters mit entsprechenden Abständen zur Hans-Buck-Straße und den Gebietsrändern, sind Garagen und Carports außerhalb des Baufensters unzulässig.

Offene Stellplätze und Kfz-Stellplatzüberdachungen, die der Nutzung von Photovoltaikanlagen dienen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Damit sollen unabhängig von der Photovoltaikpflicht für größere Stellplatzanlagen Solaranlagen auf Stellplätzen im gesamten Gewerbegebiet ermöglicht werden.

Nebenanlagen wie Zufahrten, Trafostationen, Retentionsanlagen, Feuerwehrwegeführungen, Zaunanlagen, Schiebetore etc. sind zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden nicht geregelt und damit auch außerhalb des Baufensters zulässig.

5.6 Ein- und Ausfahrtbereich

Um sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes gebündelt in einem Bereich ausgeführt werden, wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein 20 m breiter Zu- und Abfahrtsbereich im Nordwesten des Plangebiets zur Hans-Buck-Straße und die übrige Grenze zu dieser Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

5.7 Versorgungsfläche

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Erdgasregleranlage der bnNETZE GmbH. Diese muss in Ihrem Bestand geschützt werden. Daher wird diese Anlage als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas zeichnerisch festgesetzt.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begleitend zum Bebauungsplan wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Fachgutachten und ein Umweltbericht erarbeitet, die von den Fachplaner vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Hinsichtlich der Details wird auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtlichen Fachplanungen verwiesen, die einen selbständigen Teil der Begründung des Bebauungsplans darstellen.

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zu mindestens 10 % mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht extensiv zu begrünen, um lokalklimatische Verbesserungen für das Plangebiet zu erzielen und um zur Regenwasserrückhaltung beizutragen. Dabei ist auf eine standortgerechte Gräser- und

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 25

Kräutermischung zu achten, um die Dauerhaftigkeit der externen Dachbegrünungen sicherzustellen.

Da es je nach Anordnung und Ausgestaltung der Gewerbebetriebe notwendig sein kann innerhalb der gewerblichen Baufläche Lärmschutzwände zu errichten, wurde festgesetzt, diese beidseitig durch eine Bepflanzung mit (immergrünen) Hecken und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind und mindestens 75 % der Wandfläche dadurch dauerhaft zu bedecken sind.

Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Gleiches gilt für die Feuerwehrwegeführungen innerhalb der mit F1 gekennzeichneten Grünfläche. Durch diese Festsetzungen wird den Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserabfluss in positiver Weise Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können. Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen. Darüber wurde die Fläche für Feuerwehrwegeführungen innerhalb der Fläche F1 auf maximal 1.000 m² beschränkt.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers durch kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind Dacheindeckungen aus diesen Materialien nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung zulässig, so dass eine Kontamination des Bodens oder von Gewässern dauerhaft ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der Insekten und aus klimaschützenden Gründen sind auf den privaten Grundstücksflächen zur Außenbeleuchtung ausschließlich entsprechende LED-Leuchten zulässig. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen und zum Schutz vor Spritzmittelabdrift wird die bestehende Mauer entlang der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Durchbrüche sind auf ein Minimum zu beschränken und daher lediglich für eine KFZ-Zufahrt und einen davon getrennten Zugang für Fußgänger, sowie für Feuerwehrzufahrten und Notausgänge zulässig.

Hintergrund ist, neben dem allgemeinen Schutz der Grünflächen, dass auf der privaten Grünfläche F1 die Düngung und der Einsatz von Pestiziden zu unterlassen ist und diese bestehende Mauer dem Schutz vor Spritzmittelabdrift dient. Tierquerungshilfen zum Schutz der Reptilien sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Versickerungsbecken innerhalb der festgesetzten Grünflächen gemäß den Ansprüchen insbesondere für die Mauereindeckse als Ruderalvegetation trocken-magerer Bestände auf sandigem bis steinigem Substrat sowohl auf den Böschungsflächen als auch der Sohle zu entwickeln.

Ausgleichsflächen F1, F2 und F3

Im Osten ist das Betriebsgelände durch einen mindestens 10 m breiten und zu begrünenden privaten Grünstreifen umgeben. Im Süden hat die Fläche F1 mindestens 30 m zum angrenzenden Wegegrundstück. Dieser Grünstreifen im Süden dient als

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 25

Pufferzone zum südlich befindlichen Campingplatz. Das nördlich angrenzende Grundstück mit der Flst.Nr. 4560/40 soll ebenfalls als Puffer zur Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen den beiden Betriebsgeländen dienen.

Die mit der Planung unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Die gebietsinternen grünordnerischen Maßnahmen auf den zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen F1 F2 und F3 sowie die zusätzlich erforderlichen gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht erläutert. Ebenso werden die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Mauereidechsen, der Zauneidechsen und der Schmetterlinge sowie die erforderlichen CEF-Maßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die CEF-Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag und die externen Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Neben der Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen auf der privaten Grünfläche F1 ist vorgesehen, auf dieser multifunktionalen Fläche Versickerungsmulden für die Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sowie die Feuerwehrwegeführungen mit wasserdurchlässigem Material auszuführen. Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht können diese Nutzungen gleichzeitig und räumlich nebeneinander auf dieser großflächigen Grünfläche umgesetzt werden, ohne dass es zu einem naturschutzfachlichem Wertverlust der Grünfläche bzw. zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommt.

5.9 Anpflanzung vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen gemäß dem Grünordnungsplan im Umweltbericht dienen insbesondere der Einbindung der geplanten Bebauung zur angrenzenden Landschaft, der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der gestalterischen Aufwertung, dem Erhalt der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung sowie der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebiets wurde geregelt, dass pro angefangener 1.200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und zwei standortheimische Sträucher, gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen sind.

Zur Gliederung große Außenwände von gewerblichen Gebäuden wie auch zur Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas ist die Gesamtfassadenfläche zu mindestens 10 % zu begrünen (boden- und/oder wandgebunden). Geeignete Pflanzen wie z.B. Kletterpflanzen werden in der Pflanzenliste im Anhang aufgeführt.

Zur gestalterischen Aufwertung, aufgrund der Beschattungswirkung und aufgrund der positiven klimatischen Wirkung wird festgelegt, dass Kfz-Stellplätze mit Bäumen gemäß Pflanzenliste im Anhang zu überstellen sind, wobei mindestens ein Baum je sechs Kfz-Stellplätze zu pflanzen ist. Jeder Baum ist in eine mindestens 12 m² große Baumscheibe mit ausreichender Belüftung und Bewässerung zu pflanzen. Das Pflanzgebot auf der Stellplatzfläche wird auf das Pflanzgebot, das auf die Grundstücksfläche bezogen ist (Festsetzung Ziffer 1.7.1), angerechnet.

Grundsätzlich gilt für alle Pflanzungen, dass für die Einsaat und Bepflanzung der Flächen grundsätzlich autochthones Saatgut bzw. Pflanzgut von Mutterpflanzen aus regionalen Herkunftsgebieten zu verwenden ist. Ebenso gilt für alle Pflanzfestsetzungen, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern als Ersatz ein

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 25

vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste nach zu pflanzen ist. Dies dient der Sicherung einer dauerhaften Be- und Eingrünung des Plangebiets.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud aus Freiburg hat im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Schallimmissionen hinsichtlich der geplanten Gewerbeflächenausweisung untersucht.

Die Untersuchung weist nach, dass die Umsetzung eines Gewerbegebiets an diesem Standort grundsätzlich möglich ist. Lediglich bei einer gewerblichen Nutzung nachts kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden. Ein nächtlicher Betrieb muss nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Das schalltechnische Gutachten zeigt zwar, dass Einschränkungen des Gewerbebetriebs in Richtung Campingplatz notwendig sind, zeigt aber gleichzeitig auch eine Reihe von Lösungsmöglichkeiten auf, wie dies bewerkstelligt werden kann. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erbringen.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen in der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (hier Büroräume) die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen.

Zum Schutz des südlich an das Plangebiet angrenzenden Campingplatzes gegenüber gewerblichen Schallimmissionen und Lichtimmissionen sind Öffnungen in den Außenbauteilen (z.B. Tore, Fenster, Lichtbänder) sowie offenbare oder lichtdurchlässige Außenbauteile (z.B. Festverglasungen, Glasbausteine), sowie Öffnungen von Klima- und Lüftungsanlagen in Richtung Campingplatz nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Notausgänge. Um zu verhindern, dass diese Festsetzung auch für Gebäude greift, die weiter im Norden des Plangebiets errichtet werden, und schon aufgrund der großen Entfernung keine Beeinträchtigung befürchten lassen, wird das Verbot der Gebäudeöffnungen auf eine Tiefe von 110 m, gemessen ab der Grenze des Geltungsbereichs im Süden des Plangebiets beschränkt. Durch diese Maßnahmen lassen sich sowohl Lärm- als auch Lichtemissionen in Richtung Süden vermeiden bzw. minimieren.

Ebenfalls aus Rücksicht auf den vorhandenen Campingplatz und zur Minimierung von Lichtemissionen wird eine Festsetzung aufgenommen, die ein Anstrahlen der südlichen Gebäudefassade in einer Tiefe von 110 m, gemessen ab der Grenze des Geltungsbereichs im Süden des Plangebiets verbietet.

Die zwingende Anordnung der Grundstückszufahrt im nördlichen Bereich des Plangebiets ist zwar keine originäre Lärmfestsetzung, sondern wird zeichnerisch über

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 25

den zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, soll hier aber nochmal erwähnt werden, da diese Maßnahme ebenfalls effektiv dazu beiträgt die Belastung des Campingplatzes zu vermeiden.

Zwar wurde der Erhalt der bestehenden Mauer eher aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt, aber auch diese Maßnahme trägt zu einer Abschirmung des südlich angrenzenden Campingplatzes bei.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Fassaden, Dächern, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen, Einfriedungen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtstädtischen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig den einzelnen Bauherren ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

6.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Fassaden- und Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude. Damit soll ein harmonisches Gesamtbild in diesem Bereich von Neuenburg am Rhein gesichert werden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie können zu einer Veränderung des Stadtbildes führen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet werden jedoch keine Nachteile erwartet, zumal diese Anlagen aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden und Städte gehalten haben. Zur Freihaltung der unbebauten Fläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen und daher auf die Dach- und Fassadenfläche beschränkt.

6.2 Werbeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Fläche, Höhe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Straßenbild zu sichern, werden Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen daher ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Nicht davon betroffen sind betriebsnotwendige Wegweiser und Informationstafeln. Werbeanlagen sind zudem nur am Gebäude innerhalb des Baufters zulässig und in entsprechend der Euronorm ihrer Größenausprägung eingeschränkt.

Des Weiteren werden fluoreszierende, reflektierende usw. Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Nutzungen und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs unzulässig.

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 25

6.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

6.4 Einfriedungen

Um die an der westlichen, südlichen und östlichen Seite des Plangebiets vorhandene Einfriedungsmauer dauerhaft erhalten zu können, sind Mauern als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,30 m zulässig.

Stacheldraht wird aufgrund der hohen Verletzungsgefahr und dem unattraktiven Erscheinungsbild ausgeschlossen.

6.5 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Stadtbildes sind Freileitungen nicht zugelassen.

6.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen ist.

Das belastete Niederschlagswasser der Hofflächen ist in einem Versickerungsbcken mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik herzustellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von einem Fachbüro ein Entwässerungskonzept erstellt und mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorabgestimmt. Auf die Ausführungen im Kapitel 14 wird verwiesen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbericht

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 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 Maßnahmen

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 25

sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

7.2 Artenschutz

Nach Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfungen zum einen für die Artengruppen Reptilien und Schmetterlinge durch das Institut für Ökosystemforschung (IFÖ) aus Freiburg, und dem Maßnahmenkonzept Reptilien durch das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie (FrInaT) wird durch die vorliegende Planung zum Teil in hochwertige Biotop sowie in Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten eingegriffen. Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern, werden Vermeidungs-, Minimierungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die notwendigen, naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch außerhalb und sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Die Ersatz- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Ein Vertragsentwurf wird rechtzeitig (mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

8 BELANGE DER TOURISMUSWIRTSCHAFT

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein bestehender Camping- und Freizeitpark, der für den Tourismus in der Stadt Neuenburg am Rhein unbestritten eine hohe Bedeutung hat und der daher bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung mit dem entsprechenden Gewicht gewürdigt werden muss. Maßnahmen zur Abschirmung und Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen wurden geprüft und soweit möglich festgesetzt, um eine etwaige Beeinträchtigung des Campingplatzes zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Gegenüber der Fassung der frühzeitigen Beteiligung werden in der Offenlagefassung des Bebauungsplans folgende Änderungen vorgenommen.

- Verzicht der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebiet. Stattdessen wird nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt. Damit geht bereits eine deutliche Nutzungseinschränkung einher, so dass Industriebetriebe und auch sonstige Betriebe die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten (einschließlich Gewerbegebieten) unzulässig sind nicht mehr angesiedelt werden können.
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 20 m auf 15 m
- Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereich auf das Gewerbegrundstück nur im Norden des Plangebiets.
- Deutliches Abrücken des Baugebiets auf der Südseite. Einhaltung eines mindestens 30 m Abstandes von der südlichen Grundstücksgrenze, zusammen mit dem öffentlichen Weg (Flst.Nr. 4560/19) ergibt sich ein Mindestabstand von mindestens 36 m, der sich in Richtung Hans-Buck-Straße auf über 60 m verbreitert.
- Sicherung der Abstandsflächen als Grünfläche für den Artenschutz, so dass im Abstandsbereich auch keinen gewerblichen Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 25

- Verkleinerung der Baugebietsfläche von 5,1 auf 4,7 ha zugunsten der Grünflächen.
- Verbot von Öffnungen in den Außenbauteilen (z.B. Tore, Fenster, Lichtbänder) sowie von offenbaren oder lichtdurchlässigen Außenbauteilen (z.B. Festverglasungen, Glasbausteine) in Richtung Campingplatz, so dass kein Lärm aus dem Gebäude dringen kann und auch keine Einblicke auf das südlich angrenzende Gelände möglich sind.

Die Planung wurde in der vorliegenden Fassung der Offenlage zugunsten der Interessen des Campingplatzbetreibers stark modifiziert, so dass aus Sicht der Stadt Neuenburg am Rhein ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen, Gewerbe und Campingplatz möglich ist, und eine unzumutbare Beeinträchtigung des Campingplatzes nicht zu befürchtet ist.

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Ein lediglich ca. 200 m² großer Teil der Grünfläche F2 auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 1826 wird landwirtschaftlich genutzt. Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen diese Flächen umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft wird daher kaum bzw. nur im geringen Maße erwartet.

Östlich des Plangebiets befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten. Darüber hinaus ist die Düngung und der Einsatz von Pestiziden auf der Grünfläche gemäß den Aussagen im Umweltbericht (CEF-Maßnahmen zum Artenschutz) zu unterlassen. Zum Schutz vor Spritzmittelabdrift wird daher die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Mauer als zu erhalten festgesetzt.

Ferner wird der Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

10 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHRLICHE VERTRÄGLICHKEIT

Die äußere Erschließung des Areals erfolgt von der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße „Hans-Buck-Straße“ von Westen. Je nach Nutzung des Gewerbegebiets kann zusätzlich eine innere Erschließung notwendig werden, die dann aber auf dem privaten Grundstück herzustellen ist. Durch entsprechende Festsetzungen des Ein- und Ausfahrtbereichs und entsprechenden Zufahrtsverboten in der Planzeichnung ist gewährleistet, dass die Grundstückszufahrt für LKWs und PKWs nur im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets hergestellt werden kann.

Des Weiteren wird die Ausfahrt auf 20 m im nordwestlichen Rand des Grundstücks durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen beschränkt. Damit würde die Ausfahrt ca. 320 m vom Campingplatzgrundstück und ca. 620 m vom Einfahrtbereich des Campingplatzes entfernt liegen.

Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf die weiter südlich liegenden Gewerbegrundstücke und insbesondere das Campingplatzgelände verhindert oder auf ein Minimum reduziert werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Gegenstand der Untersuchung ist die voraussichtliche verkehrliche Leistungsfähigkeit im städtischen Verkehrsverflechtungsbereich im Falle der projektierten Neuansiedlung.

Die Verkehrszählung im April 2022 in der Hans-Buck-Straße weist für den Abschnitt südlich der Rudolf-Diesel-Straße ein normalwerktägliches Verkehrsaufkommen von bis zu 2.400 Kfz/24h auf. Für das Prognosejahr 2035 ist durch die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie das Vorhaben eine Verkehrszunahme auf bis zu 4.000 Kfz/24h zu erwarten. Zur Einordnung dieses Verkehrsaufkommens kann auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zurückgegriffen werden. Darin sind für Gewerbestraßen üblicher Weise zu erwartende Verkehrsstärken von 400 Kfz/h bis über 1.800 Kfz/h genannt. Bei einer Spitzenstunde von 12 % ergeben sich daraus Tagesverkehrsmengen von rund 3.300 Kfz/24h bis über 15.000 Kfz/24h. Im Vergleich dazu liegt die prognostizierte Verkehrsstärke von 4.000 Kfz/24h deutlich am unteren Rand der für diese Straßencharakteristik üblichen Verkehrsstärken. Eine deutliche Verschlechterung für die Zufahrtssituation zum Campingplatz ist dadurch nicht zu erwarten.

11 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Im Plangebiet befinden sich gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Geoportals des LUBW keine durch Hochwasser gefährdeten Bereiche. Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet daher nicht erforderlich.

12 DENKMALSCHUTZ

Nach Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege befindet sich ein Doppelgruppenunterstand mit angehängtem Kampfraum, der Teil der Sachgesamtheit der Westbefestigung war, im Plangebiet. Dieses Bunkerbauwerk steht unter Denkmalschutz.

Um 1947 wurde die ursprüngliche Anlage gesprengt und anschließend die Stahlteile verschrottet. Durch die Sprengung wurde die Decke fragmentiert und über die heraus geschleuderte Hofwand gelegt sowie die rechte Seitenwand bis zum angehängten Kampfraum abgerissen. Die Betonteile des Bauwerks sind seither als Ruine erhalten.

Die Bunkerruinen der Westbefestigung sind grundsätzlich als regionale und lokale Relikte wichtige historische Zeugnisse und Dokumente. Die als Ruine erhaltene Bunkeranlage ist eines der letzten Relikte der Westbefestigung, die in der Stadt Neuenburg am Rhein noch zu finden sind. Die als Ruine erhaltene Bunkeranlage des Regelbautyps 11 R ist aus wissenschaftlichen, besonders militärbau-, rüstungs- und kriegsgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal. Sie ist gleichzeitig Teil der Sachgesamtheit Militärische Befestigungsanlagen des Westwalls. Seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

BEGRÜNDUNG

Seite 22 von 25

Maßnahmen im und am Kulturdenkmal und dessen Bestandteilen dürfen grundsätzlich nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden vorgenommen werden. Dies wird entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wird zudem das Areal um das Bunkerbauwerk zeichnerisch als Einzelanlage (D) sowie als private Grünfläche festgesetzt und damit gesichert.

Das Kulturdenkmal wurde im Plan entsprechend gekennzeichnet (D) und gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

13 KAMPFMITTEL

Aufgrund des anstehenden Verkaufs des Grundstücks im Jahr 2016 wurde das Ingenieurbüro Terrasond Kampfmittelräumung GmbH mit Oberflächensondierungen beauftragt. Durch Flächensondierungen und Nachgrabungen in Anomaliebereichen wurden zahlreiche Kampfmittel sichergestellt und an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg übergeben. Im Freigabeplan wurde der überwiegende Teil des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 2,50 m freigegeben.

Lediglich im unmittelbaren Nahbereich des bestehenden Bunkers war keine Freigabe möglich. Da im Bereich des Bunkerbauwerks Munition aufgefunden wurde, kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich eventuell weitere Munition vorliegt. Daher müssen bei allen Maßnahmen im und am Bunker und dessen Bestandteilen zwingend Kampfmittelerkundungsmaßnahmen erfolgen. Dies wird entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Da das Bunkerbauwerk inzwischen als Teil des Westwalls als Denkmal eingestuft wurde, und daher am Erhalt des Bunkers öffentliches Interesse besteht, wurde dieser nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet und der Bereich als private Grünfläche F3 gesichert. In diesem Bereich sind daher keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

14 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die maximale Versiegelung wird ca. 44.830 m² betragen. Für die geplante maximale Versiegelung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept beinhaltet, dass

- das Oberflächenwasser örtlich versickert wird
- das Oberflächenwasser aus den für den motorisierten Verkehr genutzten Park- und Rangierflächen vor der Versickerung vorbehandelt wird
- das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal an der südlichen Grundstücksecke eingeleitet wird.

Gem. diesen Rahmenbedingungen sieht das Entwässerungskonzept für die Regenwasserentwässerung folgendes vor:

Das Regenwasser soll über ein Versickerungsbecken, welches auf der östlichen Grundstückseite innerhalb der Fläche F1 geplant ist, in den Untergrund versickert werden. Da das Regenwasser von Dachflächen keiner Vorbehandlung bedarf, soll dieses gesammelt und direkt dem Versickerungsbecken zugeführt werden. Die Dachfallpunkte müssen zu diesem Zweck auf der östlichen Gebäudeseite positioniert werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 23 von 25

Das Regenwasser von privaten Verkehrsflächen soll in einem Staukanal gesammelt und zurückgehalten werden. Vom Staukanal soll das Wasser über eine Hebeanlage zur Vorbehandlung in eine Regenwasserbehandlungsanlage geführt werden. Der Auslauf des Regenwasserbehandlungsanlage soll in das Versickerungsbecken münden, wo die vorbehandelten Regenwassermengen gezielt in das Grundwasser versickert werden.

Das Versickerungsbecken ist mit einer 5-jährlichen Wiederkehrzeit vorbemessen worden. Gemäß eines vorliegenden Bodengutachtens vom 09.06.2021 beträgt der höchste beobachtete Grundwasserstand 206.65 müNN. Das Versickerungsbecken ist mit einer Sohlhöhe von 215.80 müNN geplant und demnach wäre ein ausreichender Grundwasserflurabstand für das Versickerungsbecken vorhanden.

Um die Forderungen des Überflutungsnachweises vorab grob zu berücksichtigen, sind die Verkehrsflächen muldenförmig in Ihrer Oberflächengestaltung angedacht. Die Tiefpunkte sind möglichst nicht an den zur Grundstücksgrenze seitigen Begrenzung der Verkehrsflächen angeordnet. So entstehen an der Oberfläche zusätzliche Rückhaltevolumina, die für den Überflutungsnachweis relevant sein können.

Das Konzept wurde mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorbesprochen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zum konkreten Bauantrag im Detail nachgewiesen. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplans wird durch das Entwässerungskonzept nachgewiesen.

15 ALTLASTEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand („Historischen Erhebung“ altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald aus dem Jahre 1994) wird das Grundstück mit der Flst.Nr. 4560/41 der Gemarkung Neuenburg am Rhein nicht als Altlasten / Verdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst.

Ebenso ergab die im Jahre 2016 durchgeführte umwelttechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Solum aus Freiburg, dass keine Gefährdung des Wirkungspfad Boden-Mensch besteht. Es konnten keine Altablagerungen oder erhöhte Schadstoffgehalte im Boden festgestellt werden. Dennoch wird empfohlen bei Auftreten von bisher nicht erkannten Belastungen bzw. ausfälligen Bodenmaterial (z.B. im Bereich der Bunkieranlagen) einen fachkundigen Gutachter heranzuziehen. Dies wird entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

16 STÖRFALLBETRIEB IM NORDEN

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Störfallbetrieb. Bei Bauleitplanungen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von sog. Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich vermieden werden. Dies folgt aus § 50 BImSchG, der insoweit auch der Umsetzung des Art. 12 der europäischen Seveso II Richtlinie dient und als Optimierungsgebot bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zugeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere darf

BEGRÜNDUNG

Seite 24 von 25

sich das Risiko im Umfeld von bestehenden Betriebsbereichen durch eine neue Planung und damit das Ausmaß eines Störfalles nicht erhöhen.

Nach Abstimmung mit der für Störfallbetriebe zuständigen Immissionsschutzbehörde (Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg) ist das Gewerbegebiet nicht betroffen. Der Sicherheitsabstand des nördlich angrenzenden Störfallbetriebs endet auf dessen Grundstück bzw. direkt an dessen Werksgrenze. Dies zugrunde gelegt steht die vorliegende Planung mit dem störfallrechtlichen Trennungsgebot des § 50 BImSchG in Einklang.

Aus dem Störfallrecht ergeben sich ebenso keine weiteren Anforderungen an die Geltungsbereiche 2, 3 und 4, da auf diesen Flächen lediglich Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (bzgl. der Mauereidechsen) festgesetzt werden. Bei diesen festgesetzten Flächen handelt es sich nicht um ein unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolles oder besonders empfindliches Gebiet i.S. d. § 50 BImSchG.

17 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Erschließungsstraße (Hans-Buck-Straße) an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein angebunden. Es fallen nach derzeitigem Stand voraussichtlich für die Stadt Neuenburg am Rhein keine Kosten für die Planung, die Erstellung von Fachgutachten und die Ausgleichsmaßnahmen an. Diese werden vom Grundstückseigentümer bzw. Investor getragen.

18 BODENORDUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

19 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet GE (Nettobauland)	ca. 4,72 ha
Private Grünfläche	ca. 1,77 ha
Summe Geltungsbereich 1	ca. 6,49 ha
Private Grünfläche	ca. 1.400 m ²
Geltungsbereich 2	ca. 1.400 m²
Private Grünfläche	ca. 1.340 m ²
Geltungsbereich 3	ca. 1.340 m²
Private Grünfläche	ca. 230 m ²
Geltungsbereich 4	ca. 230 m²
Summe gesamt	ca. 6,79 ha

BEGRÜNDUNG

Seite 25 von 25

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser