Zähringerstadt Neuenburg am Rhein

Tagesordnung

Sitzung des Gemeinderats

am Montag, 04.11.2019, 19:30 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

3. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Cusenier-Areal"
   a) Behandlungen der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit
   b) Beschluss der Satzungen
   Vorlage: 198/2019

4. Information zur Änderung der Landesbauordnung - Bauanträge im vereinfachten Verfahren
   Vorlage: 223/2019

5. Kindertagesstätte Wuhrlochpark. Beauftragung der Maßnahme
   Vorlage: 239/2019

6. Aufruf der Telekom Deutschland GmbH "Wir jagen Funklöcher"; Bewerbung der Stadt Neuenburg am Rhein
   Vorlage: 221/2019

7. Abschlagszahlung der Kapitaleinlage 2019 an die Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH
   Vorlage: 222/2019

Drucksache Nr. 198/2019
öffentlich

Vorlage an den Gemeinderat

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Cusenier-Areal"
a) Behandlungen der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit
b) Beschluss der Satzungen

Teilnehmer: Dipl. Ing. Christian Sammel, FSP Stadtplanung
TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 die Offenlage des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Cusenier-Areal" beschlossen.

Die Offenlage wurde durchgeführt. Es wurde noch eine eingeschränkte Beteiligung vorgenommen. Die Anregungen können nun behandelt werden.

Die Beschlussvorschläge sowie der Entwurf der Planunterlagen werden in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Sammel, FSP Stadtplanung, vorgetragen bzw. vorgestellt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit entsprechend dem Beschlussvorschlag Beschluss zu fassen und die Satzungen zu beschließen.

28.08.2019 / Müller, Cornelia

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 2
A.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz 2
A.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz 5
A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden 9
A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht 10
A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz 10
A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger 11
A.7 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau 11
A.8 Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege 13
A.9 IHK Südlicher Oberrhein 14
A.10 Regionalverband Südlicher Oberrhein 14
A.11 Unitymedia BW GmbH 15
A.12 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest 15
A.13 Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler 16
A.14 bnNetze GmbH 16
A.15 Gemeinde Bad Bellingen 19
B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 18
B.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation 18
B.2 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 18
B.3 Handelsverband Südbaden e.V. 18
B.4 Gemeinde Schliengen 19
B.5 Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46 19
B.6 Deutsche Telekom Technik GmbH 19
B.7 Handwerkskammer 19
B.8 Abwasserzweckverband „Weilertal“ 19
B.9 Gemeinde Auggen 19
B.10 Gemeinde Badenweiler 19
B.11 Gemeinde Buggingen 19
B.12 Gemeinde Eschbach 19
B.13 Gemeinde Heitersheim 19
B.14 Gemeinde Müllheim 19
B.15 Bund für Umwelt und Naturschutz 19
B.16 Landesnaturschutzverbände Baden-Württemberg e.V. 19
C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN 19
C.1 Bürger 1 19

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz** (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Entsprechend §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs wird ein bestehender Bebauungsplan überlagert. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan. Hierbei sollte jedoch auch beachtet werden, dass sich in der Planzeichnung des überlagerten Bereichs Festsetzungen für den nicht überlagerten Bereich des Bebauungsplans befinden.	Nach Abschluss wird ein maßstabsgerecht ausgeschnittenes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan vorgelegt. Hierbei wird beachtet, dass sich in der Planzeichnung des überlagerten Bereichs Festsetzungen für den nicht überlagerten Bereich des Bebauungsplans befinden.
A.1.2	Unter Punkt 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Planzeichnung verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2.1	In der Planzeichnung wird für das WA3 zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß sowie als Grundflächenzahl 0,4 und als Geschossflächenzahl 1,0 festgesetzt. Wir regen an, die Festsetzung der konkreten Geschossflächenzahl noch einmal zu prüfen, da selbst bei vollständiger Ausnutzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosse maximal eine Geschossflächenzahl von 0,8 erreicht werden kann. Die getroffene Geschossflächenzahlfestsetzung wäre evtl. dann sinnvoll, wenn die Anwendung des § 20 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO (Mitrechnung Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen) erfolgen soll.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird im Verhältnis zur Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse) und Grundflächenzahl (GRZ) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
A.1.3	Die unter Punkt 1.8.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierte Maßnahmenfläche Eidechsen (M1) sollte in der Planzeichnung noch eindeutig zugeordnet werden.	Die unter Ziffer 1.8.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierte Maßnahmenfläche für Eidechsen wird in der Planzeichnung noch eindeutig zugeordnet.
A.1.4	Die in der Planzeichnung erfolgende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von lediglich 10,00 m für Flachdächer im WA 3 im Vergleich zur Zulässigkeit der	Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebäude mit Flachdach mit einem Mittelbau, welcher über das Flachdach hinausragt und ein geneigtes Dach aufweist. Dies wird in Ziffer 3.2

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wesentlich höheren zulässigen Höhen bei Trauf- und Gebäudehöhen von Satel- und Walmdächern (11,00 m bzw. 16,50 m) ist nicht nachvollziehbar. Die konkreten städtebaulichen Gründe hierfür sollten in der Begründung noch dargelegt werden.	der Begründung noch näher dargestellt.
A.1.5	Wird in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf andere Dokumente - wie unter Punkt 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf DIN-Normen - verwiesen und ergibt sich erst aus diesen, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt dieser Dokumente verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Das kann die Gemeinde dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweisen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010, 4 BN 21.10 und VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.07.2015, 3 S 2492/13). Der Hinweis auf und die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Normen sollte zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die maßgebenden DIN-Normen wurden zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) ausgelegt.
A.1.6	Unter Punkt 1.10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass die Außenlärmpegel in den Anlagen 7.1 bis 7.6 dargestellt sind. Hier sollte klarstellend noch darauf hingewiesen werden, dass sich diese im Anhang 2 zu den Bebauungsvorschriften befinden.	In Ziffer 1.10.1 der Bebauungsvorschriften (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) wird klargestellt, dass sich die Ziffern 7.1 bis 7.6 auf das Lärmgutachten in der Anlage (Anhang 2) beziehen.
	Wir regen ferner an, unter Verwendung des Planzeichens 15.6 der Planzeichenverordnung die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Planzeichnung noch entsprechend zu kennzeichnen.	Wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der zahlreichen Informationen in der jetzigen Planzeichnung würde durch die zusätzliche Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach Planzeichen 15.6 eine Unleserlichkeit entstehen. Zudem sind die einzelnen Pläne mit den Außenlärmpegeln (siehe Anlagen 7.1 bis 7.6) Bestandteil der Bebauungsvorschriften und können dort eindeutig entnommen bzw. den einzelnen Geschossen zugeordnet werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.7	Auch wenn wir im Sinne des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB keinen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang des vorliegenden Bebauungsplans zu der seit 30.03.2016 rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans „Unser Park“ (Durchführung ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB) sehen, regen wir doch an, unter Punkt 1.7 der Begründung hierzu eine Aussage zu treffen.	Im Zusammenhang mit der seit 30.03.2016 rechtwirksamen Änderung des Bebauungsplans „Unser Park“ wird zum § 13 a BauGB Verfahren noch eine Aussage in die Begründung mitaufgenommen.
A.1.8	Unter Punkt 1.7 der Begründung wird ausgeführt, dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG zu beachten sind. Begründet wird dies damit, dass im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind und von diesen kein Störfallrisiko zu erwarten ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.8.1	Wir weisen darauf hin, dass schützenswert im Sinne dieser Vorschrift gerade dem Wohnen dienende und öffentliche genutzte Gebiete sind. Bei dem o.g. Tatbestandsmerkmal stehen vorrangig gerade nicht Vorhaben innerhalb des Plangebietes im Fokus, sondern vielmehr sog. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes, von denen aus Auswirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden könnten. Wir regen daher an, vor diesem Fokus den konkreten Sachverhalt noch einmal zu prüfen.	Die Aussage im Zusammenhang mit möglichen Störfallbetrieben (Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG) wird nicht nur für das Plangebiet, sondern auch darüber hinaus betrachtet. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzend dargestellt. Im Ergebnis sind keine Störfallbetriebe in räumlicher Nähe vorhanden.
A.1.9	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.1.10	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Zu gegebener Zeit wird das Ergebnis der vorgetragenen Anregungen entsprechend übermittelt. Sofern zur Offenlage noch weitere Anregungen bzw. Einwendungen eingegangen sind, werden die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet.
A.1.11	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Da-	Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Planfassung des Bebauungsplanes übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Plans

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.
A.1.12	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de. Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend(!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald werden die Planunterlagen im gewünschten Format und den entsprechenden Vermerken übersandt.
A.1.13	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungssatzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.	Eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes wird nach Abschluss des Verfahrens auch dem Raumordnungskataster beim RP Freiburg, Referat 21 übersandt.
A.2	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz** (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.2.1	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für diese Änderung nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange (insbesondere Artenschutz) sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	**Artenschutz** In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist der strenge Artenschutz mit Vorkommen von Reptilien (Mauereidechse), Vögeln und Fledermäusen relevant. Der geplante Umbau der alten Fabrikhalle (ehemalige Likörfabrik) sowie der Neubau eines Wohnhauses anstelle des	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Zolllagers führt zu Beeinträchtigungen der europarechtlich streng geschützten Arten bzw. Artengruppen Mauereidechse, Vögel und Fledermäuse, die durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung sowie durch Umsetzung von CEF- Maßnahmen zu bewältigen sind. Die artenschutzrechtliche Relevanz, die Untersuchungserfordernisse sowie die notwendigen Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzes wurden im Vorfeld - zumindest teilweise - mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	
A.2.3	**Vögel und Reptilien (Büro IFÖ)** Durch das Büro IFÖ wurde eine Reptilien- und Vogelerfassung am und um das „Cusenier- Areal“ durchgeführt. Nachgewiesen wurden dabei die Mauereidechse sowie verschiedene Brutvogelarten wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz. Laut Gutachten von Februar 2019 sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen M1/M2 (Vögel) und M3/M4 (Mauereidechse) sowie Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Mauereidechse nicht zu erwarten (siehe Seiten 14 + 15 -> Maßnahmenkonzeption des Gutachtens und Seite 10 der Bebauungsvorschriften). Die Prognosen und Ergebnisse des Gutachtens sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.4	**Fledermäuse (Büro FrlnaT)** Bei dem vorliegenden Gutachten von FrlnaT vom 13.11.2018 handelt es sich nur um einen Zwischenbericht, da in 2019 noch weitere Untersuchungen/Erhebungen möglicher Fledermausquartiere stattfinden sollen. Laut dem Zwischengutachten können durch das Vorhaben Verbotstatbestände für die Fledermäuse erfüllt werden und es sind Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Wesentlicher Bestandteil der Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fledermausexperten, der vor Maßnahmenbeginn und während der Bauarbeiten Gebäudeteile auf Besatz durch Fledermäuse überprüft, Schwärmkontrollen durchführt und gegebenenfalls festlegt, wie die Arbeiten „fledermausfreundlich“ abgewickelt werden können (z.B. zeitliche Steuerung	Die geeigneten Quartiermöglichkeiten werden vor Sanierung/Abriss/Rückbau und Fällung auf Besatz von Fledermäusen durch eine ökologische Baubegleitung (Fledermausexperte) kontrolliert, da zu jeder Jahreszeit Tiere in den Quartieren (auch Baumquartiere) anwesend sein können. Hierzu wurden bereits entsprechende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Das Ergebnis der weiteren Fledermausuntersuchungen wird der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu gegebener Zeit vorgelegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	von Arbeiten). Hierzu ist eine regelmäßige Präsenz des Fledermausexperten vor Ort mit entsprechender Beratung des Bauträgers (Gisinger Gruppe) bzw. der Bauherren notwendig. Dabei ist neben der zeitlichen Steuerung der gesamten Arbeiten beispielsweise denkbar, dass einzelne Arbeiten (z.B. gezielter Rückbau bestehender Quartiermöglichkeiten) in Absprache mit dem Fledermausexperten bereits vor den eigentlichen Sanierungs- und/oder Abrissarbeiten durchgeführt werden (keine Besiedelung von Quartieren mehr möglich), um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. Das Quartierpotenzial des Baumbestandes im Plangebiet für Fledermäuse (die Bäume werden fast alle entfernt!) sollte im Winter 2018/19 eingeschätzt werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. In diesem Zusammenhang weisen wir auf Seite 20 des Gutachtens hin, dass in jedem Fall (unabhängig von der Jahreszeit) die geeigneten Quartiermöglichkeiten vor Sanierung/Abriss/Rückbau und Fällung auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren sind, da zu jeder Jahreszeit Tiere in den Quartieren (auch Baumquartiere) anwesend sein können. Das Ergebnis der weiteren Fledermausuntersuchungen ist der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.	
A.2.4.1	Auch für Fledermäuse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (-> CEF-Maßnahmen) erforderlich, hier die Aufhängung von insgesamt 25 Fledermauskästen. Lage und Art der Anbringung der Kästen sind noch unklar und zu gegebener Zeit durch den Experten anzuleiten und entsprechend auf den Bauablauf abzustimmen (neue Quartiere dürfen z.B. durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden). Hierbei muss eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.	Das Büro FrInaT hat in 2019 noch weitere Untersuchungen/Erhebungen möglicher Fledermausquartiere durchgeführt. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme nur noch 15 Fledermauskästen aufzuhängen sind. Hierzu wurden geeignete Standorte innerhalb des Plangebiets vorgeschlagen, welche planungsrechtlich gesichert werden.
A.2.4.2	Sämtliche CEF-Maßnahmen (Trockenmauer, Fledermauskästen) müssen vor Baubeginn hergestellt / aufgehängt und wirksam sein. Dabei sind die Kästen in den Wintermonaten (spätestens bis März) anzubringen -> vor der Zerstörung von vorhandenen Quartieren.	Sämtliche CEF-Maßnahmen werden **vor** Baubeginn hergestellt / aufgehängt. Dabei werden die Kästen in den Wintermonaten (spätestens bis März), vor der Zerstörung von vorhandenen Quartieren, angebracht. Die Eidechsenmauer wurde bereits hergestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.5	**Rechtliche Sicherung** Soweit die Kästen nicht an den Gebäuden des Bauträgers (Gisinger Gruppe) angebracht werden (können), wird unter Umständen eine rechtliche Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, ggfls. mit dinglicher Sicherung notwendig. Vom Büro FrlnaT sind beispielweise Standorte außerhalb des Plangebietes an der alten Fabrikantenvilla sowie innerhalb des Plangebietes an den beiden Wohnhäusern im Südwesten sowie an einer Trafostation angedacht. Sollten solche Standorte in Erwägung gezogen werden, ist eine zusätzliche rechtliche Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (+ ggfls. Grund-dienstbarkeit) erforderlich. Dies sollte in die Überlegungen bei der Standortwahl - soweit möglich - mit einbezogen werden.	Die erforderlichen 15 Fledermauskästen werden innerhalb des Plangebiets an geeigneten Stellen aufgehängt. Diese werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.
A.2.6	**Ökologische Baubegleitung und Monitoring** Als Ergebnis ist festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Bauarbeiten zu erwarten sind und durch die in den beiden vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Maßnahmen vermieden werden können. Die Maßnahmen sind jeweils durch eine ökologische Baubegleitung anzuleiten und zu begleiten. Vom ökologischen Baubegleiter sind die durchgeführten Maßnahmen zu dokumentieren und auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen (Risikomanagement -> Durchführung und Funktion sowie Monitoring). Die Dokumentation der Maßnahmen und Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mit Fotodokumentation vorzulegen.	Die Maßnahmen werden jeweils durch eine ökologische Baubegleitung begleitet. Vom ökologischen Baubegleiter werden die durchgeführten Maßnahmen dokumentiert und auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüft (Risikomanagement -> Durchführung und Funktion sowie Monitoring). Die Dokumentation der Maßnahmen und Ergebnisse des Monitorings werden zu gegebener Zeit der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mit Fotodokumentation vorgelegt.
A.2.7	**Verfahrensbeteiligung der unteren Naturschutzbehörde** Das Thema „Artenschutz“ (insbesondere Fledermäuse) wurde noch nicht vollständig abgearbeitet. Die untere Naturschutzbehörde ist daher an allen Verfahren zu Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis sollte ergänzend in die Hinweise der Bebauungsvorschriften aufgenommen werden. Darüber hinaus ist eine fortlaufende Abstimmung zwischen Fledermausexperte und Naturschutzbe-	Die untere Naturschutzbehörde wird an allen Verfahren zu Bauvorhaben im Plangebiet entsprechend beteiligt. Ein zusätzlicher Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Darüber hinaus findet eine fortlaufende Abstimmung zwischen Fledermausexperte und Naturschutzbehörde statt, damit kein ungewollter Baustopp eintritt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hörde sinnvoll, damit kein ungewollter Baustopp eintritt.	
A.3	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden** (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	**Bodenschutz/Altlasten**	
A.3.1.1	Im Plangebiet liegt die Fläche 04051-000 Altstandort „AS-Herst. v. alkoh. Getr. Euromark / Neuenburg LKBH“, die im Beweisniveau 1 mit Handlungsbedarf A (Ausscheiden und archiviert) geführt wird. Das heißt, dass aus unserer Sicht eine weitere Bearbeitung nicht notwendig ist. Eine Archivierung erfolgte um zu belegen, dass diese Fläche bearbeitet und für nicht altlastverdächtig befunden wurde. Nach unseren derzeitigen Kenntnissen sind Untergrundverunreinigungen nicht zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.1.2	Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten dennoch Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch, Fremdbestandteile etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Fachtechnik: Herr Joachim Tibi, 0761/2187-4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).	Ein zusätzlicher Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.2	**Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung**	
A.3.2.1	**Hinweis:** Laut Bebauungsplan kann Niederschlagswasser auch versickert werden. Die Versickerung ist erlaubnisfrei. Allerdings ist die Versickerung nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bei befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen	Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht** (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	Die Gewerbeaufsicht hat keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Der mögliche Nutzungskonflikt mit den Gewerbetrieben hinsichtlich Lärm wurde richtig erkannt und untersucht. Das Gutachten des Büros Fichtner WT Projekt Nr. 612-2199 vom März 2019 kommt zum Ergebnis, dass die Immissionen, ausgehend von der Tankstelle, dem Gastronomiebetrieb und dem Einzelhandel unterhalb der Richtwerte für das geplante WA liegen werden. Die Annahmen, die der Prognose zugrunde liegen, sind aus unserer Sicht plausibel. Die Gewerbeaufsicht hat daher keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst kompetent, sodass wir hierzu keine Stellungnahme abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.5	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz** (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ zwischen 0,7 und 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m3/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	In Abstimmung mit der Stadt Neuenburg am Rhein kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/Stunde für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.5.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet über bereits vorhandene Hydranten, welche sich in der näheren Umgebung befinden, sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.5.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, werden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen geschaffen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dies ist im entsprechenden Baugeneh-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		migungsverfahren ggf. zu berücksichtigen.
A.5.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr werden nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen ausgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dies ist im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ggf. zu berücksichtigen.
A.6	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger** (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Klassifizierte Straßen sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Für die Beurteilung der verkehrsrechtlichen Belange im Hinblick auf die Gemeindestraßen ist die Stadt Neuenburg als örtliche Verkehrsbehörde selbst zuständig.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (Schreiben vom 05.06.2019)	
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken	
A.7.1	**Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.1.1	Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im südlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm und im nördlichen Teil Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische An-	Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	teile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.2	**Boden** Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	**Mineralische Rohstoffe** Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4	**Grundwasser** Auf die Lage des Plangebietes innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die Fassung TB Grießheim II (hier Zone III B) wird im Fachbeitrag zu den Belangen des Umweltschutzes hingewiesen. Weitere, sowie die o.a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum innerstädtischen Planungsvorhaben nicht vorzubringen.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.5	**Bergbau** Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	**Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	
	Allgemeine Hinweise	
A.7.7	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

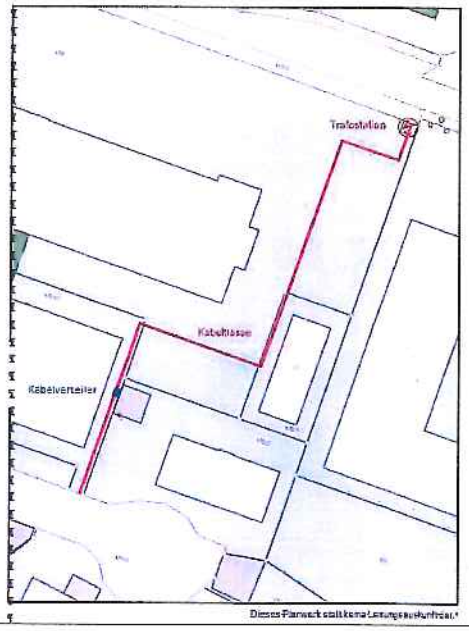
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7.8	Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8	**Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege** (Schreiben vom 03.06.2019)	
A.8.1	Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: **Danziger Straße 1, Müllheimer Straße 32, Pommernstraße 1** Likörfabrik Cusenier 1925 durch ein Architekturbüro aus Mulhouse/Elsaß errichtet. Ehem. Doppelwohnhaus und langgestreckter Fabrikationsbau. Im Innern des Wohnhauses Stuckdecken und im Treppenhaus dekorative Fliesenböden der Erbauungszeit. Eine Gartenmauer umschließt den Komplex. (Sachgesamtheit)	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Wir danken für die nachrichtliche Übernahme und die Kennzeichnung des Kulturdenkmals im Planmaterial.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, die Festsetzungen im Bereich der o. g. Objekte, insbes. die Baugrenzen, enger am Bestand zu orientieren. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.	Eine noch engere Baugrenze um das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird nicht berücksichtigt, da eine Option z.B. für untergeordnete Anbauten unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes offengehalten werden soll. Ein ergänzender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.1 aufgenommen.
A.8.4	Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein ergänzender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.1 aufgenommen.
A.8.5	Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Beschlussvorschläge in Ziffern A.8.3 und A.8.4.
A.8.6	Die Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu den geplanten Umbauten läuft seit Oktober letzten Jahres.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.7	Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir danken für die Aufnahme des Hinweises auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9	**IHK Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 03.06,.2019)	
A.9.1	Die Planung der Stadt Neuenburg, mit der eine Gewerbebrache in der östlichen Innenstadt nachhaltig und unter Erhalt und Neunutzung des charakteristischen, denkmalgeschützten Fabrikgebäudes nachgenutzt werden kann, wird begrüßt. Die aufgeführten Planungsziele sind nachvollziehbar und können ohne weiteres mitgetragen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Neuenburg. Die vorgenommenen Ausschlüsse zur Art der Nutzung sind auch unter diesem Gesichtspunkt nachvollziehbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Hinsichtlich der Anmerkungen zu Baudichte und Baukonzept schließen wir uns der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 24.5.2019, s. dort erster und 2. Absatz, an.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Beschlussvorschläge in Ziffer A.10 ff.
A.9.3	Der Regionalverband Südlicher Oberrhein erhält unsere Stellungnahme zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10	**Regionalverband Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 24.05.2019)	
A.10.1	Wir begrüßen die Revitalisierung der Gewerbebrache sowie die innenstadtnahe Nachverdichtung im Bestand. Die vorgesehene Baudichte ist der örtlichen Situation angemessen und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB bei. Wir regen an, das vorgesehene Baukonzept sowie die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten in der Begründung kurz näher darzulegen.	Das Konzept ist in Ziffer 2.1 der Begründung ausreichend dargestellt. Die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten im Zusammenhang mit dem bestehenden Fabrikgebäude und dem neu zu errichtenden Gebäude an der Danziger Straße, wird zusätzlich in Ziffer 2.1 der Begründung aufgenommen.
A.10.2	Damit die Bauvorhaben auch tatsächlich verwirklicht werden, sollten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend konkret sein. In diesem Sinne sollte die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Mindestgebäudehöhen zwingend festgesetzt werden. Aufgrund der festgesetzten Höhen in WA3, wäre u.E. hier die Festsetzung von drei Vollgeschossen an-	Bei dem maßgebenden Gebäude im WA 3 handelt es sich um ein bestehendes, unter Denkmalschutz stehendes Kulturdenkmal, das in seiner Kubatur erhalten werden muss. Insofern sind maximal nur zwei Vollgeschosse planungsrechtlich möglich und zulässig.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gebracht.	
A.10.3	Laut Ziffer 1.4 der Begründung ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich erfolgen.	Der Flächennutzungsplan wird zeitnah, d.h. nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Hierbei wird in der entsprechenden Bekanntmachung auf § 6 (5) BauGB hingewiesen.
	Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zeitnah zuzustellen.	Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK wird dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zu gegebener Zeit zugestellt.
A.10.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.11	**Unitymedia BW GmbH** (Schreiben vom 24.05.2019)	
A.11.1	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.11.2	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt.
A.11.3	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer 347609 an.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12	**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest** (Schreiben vom 16.05.2019)	
A.12.1	Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht unmittelbar berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	Es wird im Bebauungsplan berücksichtigt, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Lärmimmissionen aus dem Bahnbe-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	trieb kommen kann. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind dann auch gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.	
A.12.3	Wir bitten daher um Prüfung, ob der folgende Passus zusätzlich als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden kann: „Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.“	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.12.4	Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt.
A.13	**Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler** (Schreiben vom 12.006.2019)	
A.13.1	Bauleitplanerische Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Sofern sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen im weiteren Verfahren ergeben, ist eine weitere Beteiligung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.14	**bnNetze GmbH** (Schreiben vom 11.06.2019)	
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens.	
	Siehe Bedenken und Anregungen.	
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	
A.14.1	Im Verfahrensgebiet befinden sich eine Trafostation (durch Grunddienstbarkeit gesichert) sowie ein Kabelverteiler und eine Kabeltrasse der bnNETZE GmbH. Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Trafostation sollte diese planungs-	Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden anstatt auf der bisher festgesetzten Fläche für Nebenanlagen eine Fläche für Versorgung (Trafostation) und ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitung bzw. das Leitungsrecht ist grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen sowie

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	rechtlich gesichert werden durch Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Die Fläche soll durch Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90 mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Anlage zur PlanzV 90, Nr. 7) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes konkretisiert werden. Im Hinblick auf die Versorgungssicherheit sollte der Kabelverteiler und die Kabeltrasse im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von lm beidseits der Trasse, festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Kabel von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Kabel darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Das Leitungsrecht soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planzeichen 15.5 der Anlage zur PlanZV90 dargestellt werden. (Anlage 2)	tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist sicherzustellen. Das Stromkabel verläuft an der Grundstücksgrenze von Grundstück Flst. Nr. 4393/7. Nach Prüfung ist jedoch für diese Leitung keine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 4393/7 eingetragen. Daher wird das erforderliche Leitungsrecht so gelegt, dass dieses Grundstück nicht tangiert wird. Ob die Leitung an der bisherigen Stelle (Grundstücksgrenze) zukünftig verbleiben kann, ist zwischen der bnNetze und dem Grundstückseigentümer außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.
A.14.2	Des Weiteren befinden sich im Verfahrensgebiet Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen. Die Leitungen sind im Bestand zu schützen. Notwendige Änderungen an den Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.	Die bestehenden Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen wurden bereits in die Planzeichnung aufgenommen und jeweils durch ein entsprechendes Leitungsrecht geschützt.
A.14.3	Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.14.4	Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Strom, Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Über das öffentliche Trinkwassernetz kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h (Grundschutz) über die Löschdauer von zwei Stunden bereitgestellt werden.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.
A.14.5	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausan-	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	schlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	
		

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation** (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
B.2	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen** (Schreiben vom 31.05.2019)	
	Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind hinsichtlich des vorgesehenen Bebauungsplans „Cusenier-Areal“ keine Bedenken geltend zu machen oder Anregungen zu geben.	
B.3	**Handelsverband Südbaden e.V.** (Schreiben vom 13.06.2019) – Keine weitere Beteiligung	
	In dem oben bezeichneten Areal soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wobei auch zur Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind. Wir tragen keine Bedenken vor. Sie können von einer weiteren Beteiligung absehen.	

B.4	**Gemeinde Schliengen** (Schreiben vom 24.05.2019)
B.5	**Gemeinde Bad Bellingen** (Schreiben vom 24.05.2019)
B.6	**Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46**
B.7	**Deutsche Telekom Technik GmbH**
B.8	**Handwerkskammer**
B.9	**Abwasserzweckverband „Weilertal“**
B.10	**Gemeinde Auggen**
B.11	**Gemeinde Badenweiler**
B.12	**Gemeinde Buggingen**
B.13	**Gemeinde Eschbach**
B.14	**Gemeinde Heitersheim**
B.15	**Gemeinde Müllheim**
B.16	**Bund für Umwelt und Naturschutz**
B.17	**Landesnaturschutzverbände Baden-Württemberg e.V**

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	**Bürger 1** (Schreiben vom 20.08.2019)	
C.1.1	Mein Mandant ist Eigentümer von Wohnungen auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 4393/66, Pommernstraße 1 in Neuenburg. Diesbezüglich ist er auch im Grundbuch entsprechend verzeichnet. Die Planung der Stadt hat gravierende Auswirkungen auf die umliegende Bebauung Im Übrigen hält mein Mandant den Planungsentwurf nicht für rechtmäßig. Er wendet sich daher gegen diesen, und zwar mit folgenden Argumenten:	Wird zur Kenntnis genommen.
C.1.1.1	Auch wenn die Bürgerbeteiligung zeitlich abgeschlossen ist, so dürfte dieser Schriftsatz dennoch nach der geltenden Rechtslage Berücksichtigung finden.	Die Stellungnahme ist zwar im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden. Dennoch wird sie bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan berücksichtigt.
C.1.1.2	Der Bebauungsplan führt zu einer völligen Entfremdung des bisherigen Charakters des Gebiets. Bei dem angrenzenden Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet; innerhalb dieses Mischgebiets befindet sich nunmehr - wie eine Insel - ein	Es ist nicht ersichtlich, dass die Festsetzung des „Cusenier-Areals“ als allgemeines Wohngebiet (WA) zu einer völligen Entfremdung des bisherigen Gebietscharakters führt. Die Anregung ist schon deshalb nicht nachvollziehbar, da der Einwender nach eigenen Angaben selbst Eigentümer von

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	allgemeines Wohngebiet sodass sich voraussehen lässt, dass es zu Streitigkeiten zwischen den Bewohnern kommen wird. Es wäre notwendig gewesen, bei der Planung des Gebiets Rücksicht auf die bisherige Bebauung und Nutzung der Gebäude zu nehmen.	Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4393/66 ist. Ferner befinden sich in der näheren Umgebung bereits jetzt zahlreiche Wohngebäude, z.B. südlich der Danziger Straße oder nördlich der Müllheimer Straße. Auch im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit bereits Wohngebäude.
C.1.2	Die Stadt begründet die Aufstellung des neuen Bebauungsplans mit dem Argument der notwendigen Nachverdichtung. Zunächst fällt auf, dass sich in den Unterlagen, die den Bürgern von der Stadt zur Verfügung gestellt wurden, keine konkreten Angaben finden, die diese Behauptung stützen. So teilte der Bürgermeister der Stadt Neuenburg, Herr Schuster, in einem Gespräch mit der Badischen Zeitung, welches am 07.11.2018 abgedruckt wurde, sinngemäß Folgendes mit: Der „Kathedralen ähnliche" Mittelteil soll demnach erhalten bleiben, das Schild links und rechts davon abgetragen und ein weiteres Geschoss darauf gebaut werden. „Sehr spannend" nannte Schuster die Entwicklung und er betonte, es werde kein sozialer Wohnungsbau werden. Die Investitionen seien so groß, dass die Wohnungen am Ende ihren Preis hätten." Diese Äußerungen des Bürgermeisters lassen keinen Zweifel daran, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nur wenigen Personen und keinesfalls der Bürgerschaft von Neuenburg dient. Die überwiegende Anzahl der Bürger dürfte gar nicht in der Lage sein, sich im Neubaugebiet eine Wohnung zu kaufen oder diesbezüglich entsprechende Mieten zu bezahlen. Dies stellt einen Verstoß gegen § 1 BauGB, nämlich die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung. Die beschleunigte Planung bringt der Gemeinde sicherlich den Vorteil, möglichst rasch insbesondere Großprojekte zu realisieren. Aber auch eine solche Planungsform hat ihre Grenzen. Diese sind insbesondere in § 1 BauGB enthalten.	Die vorgesehene Nachverdichtung ist städtebaulich gerechtfertigt. Um der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nachzukommen, sollen die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden. Das Plangebiet (sog. Cusenier-Areal) östlich der Pommernstraße an der Müllheimer Straße befindet sich in der Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Ein Bedarf an Wohnflächen ist in Neuenburg am Rhein gegeben. Auch in Neuenburg am Rhein besteht inzwischen eine nicht unerhebliche Wohnungsknappheit. Eine hinreichende Nachfrage an Wohnraum im Cusenier-Areal ist zu erwarten. Der Bebauungsplan soll durch die Realisierung eines qualitätsvollen Wohngebiets die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „Innenentwicklung Östliche Innenstadt". Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich. Aufgrund der nicht ganz ruhigen Umgebung ist nicht davon auszugehen, dass im Cusenier-Areal nur Luxuswohnungen entstehen. Vielmehr sollen auch junge Familien mit Kindern dort Wohneigentum erwerben können.
C.1.3	Dies gilt umso mehr, wenn die Bebauung nicht mit dem für das Gebiet bestehenden Flächennutzungsplan übereinstimmt. Genau dies ist auch beim Neubaugebiet in	Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, das hier angewendet wird, lässt es ausdrücklich zu, dass ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Neuenburg nicht der Fall. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, sondern ändert diesen diametral ab. Voraussetzung ist dann aber ein überwiegendes öffentliches Interesse, welches man hier bei objektiver Betrachtung nicht feststellen kann.	geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall. Durch die „Innenentwicklung Östliche Innenstadt" konnten hier bereits einige Bereich für ein innenstadtnahes Wohnen entwickelt werden. (siehe aus Ziffer C.1.2)
C.1.4	Aus den Worten von Herrn Bürgermeister Schuster ergibt sich weiterhin, dass das Gebäude aufgestockt wird. Dies führt zu einer deutlichen Verringerung von Licht und Schatten für die Wohnungen, die meinem Mandanten gehören, und insbesondere der entsprechenden Außenbereiche der Wohnungen. Auch auf diese Interessen meines Mandanten nimmt der Planentwurf keine Rücksicht.	Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht im eigentlichen Sinne um eine Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Likörfabrik Cusenier. Zwar wird das vorhandene Shetdach entfernt und stattdessen Wohnraum geschaffen, die neue Gebäudehöhe ragt jedoch nicht über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinaus. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes sind nur geringe Veränderungen am Gebäude möglich, so dass das entsprechende Gebäude weitgehend zu erhalten ist. Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens werden im Wesentlichen bestehende Nutzungsziffern und Trauf- und Gebäudehöhen – mit kleineren Spielräumen – festgesetzt. Dies ist überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur wenig Veränderungen erfahren sollen. Bei dem neu geplanten Gebäude im WA2 soll im Wesentlichen eine verdichtete und flächensparende Bauweise in Form eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden, was den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein zur Schaffung von Wohnbauflächen sowie zur Innenentwicklung entspricht. Das neue Gebäude kann daher mit maximal drei Vollgeschossen bis zu einer Traufhöhe von 9,40 m und einer Gebäudehöhe von 12,80 m über der bestehenden Straße errichtet werden. Hiermit sollen insbesondere innerstädtische, gut erschlossene Flächen ausgenutzt werden können, um Flächen im Außenbereich zu schonen und die bestehende Infrastruktur ausnutzen zu können. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 439/66 ist hierdurch schon deshalb nicht zu erwarten, da das WA 2 von dem bestehenden Gebäude auf dem Flst.Nr. 439/66 aus gesehen hinter dem im WA 3 liegenden Gebäude der ehemaligen Likörfabrik Cusenier liegt. Schon deshalb ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan zu einer deutlichen Verringerung von Licht und Schatten für die dem Einwender gehörenden Wohnungen einschließlich der Außenbereiche dieser Wohnungen führt.
C.2	**Bürger 2** (Schreiben vom 19.08.2019)	
C.2.1	Mein Mandant ist Miteigentümer des	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Grundstücks mit den Flurstücksnummern 4393/66 und 4393/69, Pommernstraße 1. Vollmacht anbei. Als Angrenzer wird mein Mandant von der oben genannten Planung betroffen sein. In dem Gebäude befindet sich eine Gaststätte, deren Verpächter mein Auftraggeber ist sowie Wohnungen, die oberhalb der Gaststätte liegen. Namens und im Auftrag meines Mandanten trage ich wie folgt vor:	
C.2.2	Mein Mandant wendet sich gegen den Bebauungsplanentwurf. Ihm ist bekannt, dass die mit diesem Schriftsatz erhobenen Einwendungen zwar nach Ende der Auslegung vorgebracht werden. Mein Auftraggeber erbittet aber dennoch um Berücksichtigung, da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren in seiner jetzigen Form seines Erachtens nach mängelbehaftet ist und dementsprechend noch abgeändert werden sollte, um ihm zur Rechtmäßigkeit zu verhelfen.	Die Stellungnahme ist zwar im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden. Dennoch wird sie bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan berücksichtigt. Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wurde der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Insofern ist das Verfahren rechtmäßig durchgeführt worden.
	Soweit der Bebauungsplanungsentwurf die Darstellung eines reinen Wohngebiets vorsieht, ist er wegen des Verstoßes gegen das Entwicklungsgebot rechtswidrig.	Zur Klarstellung handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um die Festsetzung eines reinen Wohngebietes sondern um die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Es ist nicht ersichtlich, dass die Festsetzung des „Cusenier-Areals" als allgemeines Wohngebiet (WA) gegen das Entwicklungsgebot verstößt. Die Anregung ist schon deshalb nicht nachvollziehbar, da der Einwender nach eigenen Angaben selbst Eigentümer von Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4393/66 ist. Ferner befinden sich in der näheren Umgebung bereits jetzt zahlreiche Wohngebäude, z.B. südlich der Danziger Straße oder nördlich der Müllheimer Straße. Auch im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit bereits Wohngebäude.
	Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan, der bisher keine Abänderung gefunden hat, entwickelt worden. Dabei wird von der Unterzeichnerin nicht übersehen, dass der Flächennutzungsplan schon längere Jahre besteht und das von der Stadt Neuenburg angewendete Verfahren, also das beschleunigte Verfahren, im Grunde auf den Flächennutzungsplan keine Rücksicht nehmen	Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, das im vorliegenden Fall angewendet wird, lässt es ausdrücklich zu, dass ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall. Durch die „Innenentwicklung Östliche Innenstadt" konnten hier bereits einige Bereich für ein innenstadtnahes Wohnen entwickelt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	muss, soweit die Grundsätze der Bauplanung, insbesondere codifiziert in § 1 BauGB, beachtet wurden.	
	Unabhängig von dieser Vorbemerkung sollte es aber immer oberstes Ziel der Stadt sein, einen bestehenden Flächennutzungsplan zu berücksichtigen und Änderungen der Stadtplanung aus diesem zu entwickeln.	Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, das hier angewendet wird, lässt es ausdrücklich zu, dass ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall. Durch die „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“ konnten hier bereits einige Bereich für ein innenstadtnahes Wohnen entwickelt werden.
	Unzweifelhaft steht fest, dass der Charakter der ehemaligen Likörfabrik in ein reines Wohngebäude erhebliche Auswirkungen auf den Innenbereich der Stadt Neuenburg haben wird. Bereits durch die umfassende Bebauung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 4390 (Ecke Pommernstraße/Müllheimer Straße) wurde das städtebauliche Gesicht der Stadt Neuenburg schon ganz erheblich verändert. So besteht die angrenzende Bebauung ausweislich einer von der Unterzeichnerin vor Ort vorgenommenen Inaugenscheinnahme insbesondere aus der Bebauung von Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden sowie dem Vorhandensein von mehreren Gewerbebetrieben.	Durch das geplante, allgemeine Wohngebiet werden keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich der Stadt Neuenburg am Rhein erwartet, da sich in der näheren Umgebung bereits jetzt zahlreiche Wohngebäude, z.B. südlich der Danziger Straße oder nördlich der Müllheimer Straße befinden. Zudem befinden sich im südöstlichen Teil des Plangebiets selber schon Wohngebäude.
	Durch die jetzt angestrebte Bebauungsplanung wird der ursprüngliche Charakter des Gebietes völlig entfremdet. Insbesondere werden durch die geplante Aufstockung des Gebäudes der ehemaligen Likörfabrik mittels Wohnungen ganz erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung einhergehen, etwa der Verlust von Licht und Luft über einen erheblichen Teil der Tageszeit.	Durch die vorgesehene Planung wird sich der ursprüngliche Charakter des Areals zwar ändern. Der Bebauungsplan soll durch die Realisierung eines qualitätsvollen Wohngebiets die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“. Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht im eigentlichen Sinne um eine Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Likörfabrik Cusenier. Zwar wird das vorhandene Shetdach entfernt und stattdessen Wohnraum geschaffen, die neue Gebäudehöhe ragt jedoch nicht über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinaus. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes sind nur geringe Veränderungen am Gebäude möglich, so dass das entsprechende Gebäude weitgehend zu erhalten ist. Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens werden im Wesentlichen bestehende Nutzungsziffern und Trauf- und Gebäudehöhen – mit kleineren Spielräumen – festgesetzt. Dies ist überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur wenig Veränderungen erfahren sollen. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 439/66 ist hierdurch schon deshalb nicht zu erwarten, da das WA 2 von dem bestehenden Gebäude auf dem Flst.Nr. 439/66 aus gesehen hinter dem im WA 3 liegenden Gebäude der ehemaligen Likörfabrik Cusenier liegt. Schon deshalb ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan zu einer deutlichen Verringerung von Licht und Schatten für die dem Einwender gehörenden Wohnungen einschließlich der Außenbereiche dieser Wohnungen führt.
C.2.3	Gegen die Ausweisung des reinen Wohngebiets ist noch vorzubringen, dass hierfür kein gravierendes Erfordernis besteht. Zwar begründet die Stadt Neuenburg die geplante Änderung des Planes mit der erheblichen Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnbedarf. Andererseits unterlegt sie dies nicht mit entsprechenden Zahlen. Es muss deshalb bezweifelt werden, dass tatsächlich ein solcher Wohnbedarf erforderlich ist. Aus der Begründung der Stadt Neuenburg zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich selbst, dass die Stadt noch etliche Bauplätze zur Verfügung stehen hat für interessierte Personen. Es liegt auf der Hand, dass der Umbau der Fabrikhalle in Wohnungen ein Großobjekt darstellt, welches insbesondere den wirtschaftlichen Interessen nur einer begrenzten Personengruppe bzw. Firmengruppe dient und dazu führen wird, dass insbesondere Luxuswohnungen entstehen werden, die aufgrund des späteren Kaufpreises nur einer kleinen Käuferklientel zur Verfügung stehen und	Zur Klarstellung wird im vorliegenden Fall ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgesehene Nachverdichtung ist städtebaulich gerechtfertigt. Um der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nachzukommen, sollen die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden. Das Plangebiet (sog. Cusenier-Areal) östlich der Pommernstraße an der Müllheimer Straße befindet sich in der Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Ein Bedarf an Wohnflächen ist in Neuenburg am Rhein gegeben. Auch in Neuenburg am Rhein besteht inzwischen eine nicht unerhebliche Wohnungsknappheit. Eine hinreichende Nachfrage an Wohnraum im Cusenier-Areal ist zu erwarten. Der Bebauungsplan soll durch die Realisierung eines qualitätsvollen Wohngebiets die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „Innen-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht, wie städtebaulich in der Begründung angegeben, somit dem Gesamtinteresse der Bürger der Stadt Neuenburg dienen. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung der Stadt Neuenburg wird bereits aufgrund finanzieller Gegebenheiten von dem Bauprojekt keinerlei Nutzen haben. Ein wichtiger Punkt der Aufgabenpflicht der Kommunen nach § 1 BauGB, nämlich die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung, wird somit verfehlt.	entwicklung Östliche Innenstadt". Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich.
C.2.4	Auch die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege wurden von der Stadt Neuenburg nicht in notwendigem Umfang berücksichtigt. Die Aufstockung der Gebäudeflächen führt zu einer deutlichen Umgestaltung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes, welche in dieser Form nicht notwendig ist. Insoweit sei auf das Vorgenannte verwiesen. Sachgerechter wäre die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieser Aspekt erfordert keinen gravierenden Eingriff in das Gebäudebild der früheren Likörfabrik. Tatsächlich fehlt es auch im Stadtgebiet Neuenburg an entsprechenden Versorgungsangeboten. So ist die Erstellung eines Einkaufszentrums unter Beachtung des denkmalgeschützten Bildes der Fabrikhalle realisierbar und sinnvoll und würde tatsächlich zu einer erheblichen Aufwertung der Stadt Neuenburg und zu einer erheblichen Intensivierung der Lebensqualität der Bürger der Stadt Neuenburg führen.	Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der Umnutzung des Gebäudes berücksichtigt. Hierzu wurde das Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Offenlage beteiligt. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht im eigentlichen Sinne um eine Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Likörfabrik Cusenier. Zwar wird das vorhandene Shetdach entfernt und stattdessen Wohnraum geschaffen, die neue Gebäudehöhe ragt jedoch nicht über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinaus. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes sind nur geringe Veränderungen am Gebäude möglich, so dass das entsprechende Gebäude weitgehend zu erhalten ist. Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens werden im Wesentlichen bestehende Nutzungsziffern und Trauf- und Gebäudehöhen – mit kleineren Spielräumen – festgesetzt. Dies ist überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur wenige Veränderungen erfahren sollen. Die Stadt Neuenburg im Breisgau verfügt bereits über eine sehr gutes Nahversorgungsangebot im Innenstadtbereich und im Bereich der Max-Schweinlin-Straße, welche sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein im vorliegenden Fall für die Entwicklung eines Wohngebiets ausgesprochen. Siehe hierzu auch Beschlussvorschläge in Ziffern C.2.2 und C 2.3.
C.2.5	Schließlich ist natürlich auch auf Wechselwirkungen mit vorhandenen Bebauungen Rücksicht zu nehmen. Unverträgliche Nutzungen sollten möglichst verhindert werden. So ist sicherzustellen, dass das Objekt meines Mandanten über die seit	Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Insofern ist mit keinen unverträglichen Nutzungen zu rechnen. Die Zugangswege zum maßgebenden Gebäude des Mandanten können genutzt werden, sofern diese grundbuchrechtlich gesichert bzw. mit einer Baulast abgesi-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Jahren genutzten und genehmigten Zugangswege erreicht werden kann.	chert sind, oder ein wirksamer schuldrechtlicher Gestattungsvertrag vorliegt.
C.2.6	Ich darf Sie bitten, mich weiterhin in dieser Angelegenheit auf dem Laufenden zu halten.	Eine Benachrichtigung über die vorgebrachten Anregungen findet zu gegebener Zeit statt.

Stadt Neuenburg am Rhein Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

S A T Z U N G E N

der Stadt Neuenburg am Rhein über

a) den Bebauungsplan „Cusenier-Areal"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Cusenier-Areal"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am __.__.____

a) den Bebauungsplan „Cusenier-Areal"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Cusenier-Areal"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Cusenier-Areal"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Cusenier-Areal"

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Durch den Bebauungsplan „Cusenier-Areal" wird der bestehende Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark" in der Fassung der 6. Änderung, in Kraft getreten am 01.08.2014, teilweise überlagert.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1.	Der Bebauungsplan besteht aus:	
a)	zeichnerischem Teil M 1:500	vom 04.11.2019
b)	textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen –	vom 04.11.2019
2.	Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:	
a)	gemeinsamen zeichnerischem Teil M 1:500	vom 04.11.2019
b)	örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil)	vom 04.11.2019
3.	Beigefügt sind:	
a)	gemeinsame Begründung	vom 04.11.2019
b)	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	vom 18.03.2019
c)	Spezielle Artenschutzprüfung Fledermäuse	vom 13.11.2018
d)	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Tiergruppen Vögel und Reptilien	vom Februar 2019
e)	Schalltechnische Untersuchung	vom 12.03.2019

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Cusenier-Areal" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Cusenier-Areal" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.
Durch den Bebauungsplan „Cusenier-Areal" wird der bestehende Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark" in der Fassung der 6. Änderung, in Kraft getreten am 01.08.2014, teilweise überlagert.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

Hinweise:
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach
eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, und
nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO BW wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den .....

(Joachim Schuster, Bürgermeister)

Bekanntmachungsvermerk:
Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Neuenburg am Rhein, den .....

(Joachim Schuster, Bürgermeister)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen folgende nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.1.2 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen folgende nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

1.2 **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen der Kinderbetreuung (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte).

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung und Verpflegung von Kindern dienen, einschließlich aller Nebenräume (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume), Nebeneinrichtungen und Freiflächen (z.B. Außenspielanlagen,

Spielgeräte) sowie Garagen, Carports und Stellplätze.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO),
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1.1 Im Plangebiet gelten für Hauptgebäude die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen gemäß Planzeichnung. Traufen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten oder Widerkehren dürfen die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,50 m überschreiten.

1.3.1.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 3,00 m zulässig.

1.3.1.3 Bezugspunkte
Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäude- bzw. Traufhöhe gilt die Oberkante der jeweiligen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupterschließung / Haupteingang zum Gebäude erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachfläche bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.

1.3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO, § 19 (4) BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 darf die zulässige Grundfläche durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise (a): Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der

offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Gebäudelängen sind bis zu 121 m zulässig.
Die zweiseitige Grenzbebauung ist zulässig, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprünge) sind bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.

1.5.3 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.5.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Senkrecht zur Verkehrsfläche angefahrene Garagen müssen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der zugehörigen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind oberirdische Garagen und/oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „GA/CP/ST“ zulässig. Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.

1.6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Garagen nicht zulässig. Carports und/oder Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „CP/ST“ zulässig, Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.

1.6.5 Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „GA/CP/ST“, „CP/ST“ oder „ST“ zulässig.

1.6.6 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen mit weniger als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Erschließungsstraßen (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

1.7.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Oberirdische Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
Hinweis:
Bestehende Stellplatzflächen haben Bestandsschutz.

1.8.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

1.8.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

1.8.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sowie von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen.

1.8.6 Maßnahmenfläche Eidechsen (M1)
Auf der Maßnahmenfläche M1 sind CEF-Maßnahmen in Form von Eidechsenhabitaten herzustellen. Hierzu ist eine Trockenmauer (z.B. greencityWALL-Eidechsen-Habitat) mit einer Höhe von mind. 1,30 m und einer Länge von mind. 32 m zu erstellen. Die Mauer ist nach Osten hin mit trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen. Nach Westen hin sind vor der Trockenmauer horizontale Flächen, bestehend aus Sand-Kiesgemisch (Tiefe mind. 50 cm) anzulegen, die mit Steinen wie z.B. Rheinwacken zu belegen und mit einzelnen trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen sind. Insgesamt ist eine Habitatfläche von mind. 80 m² anzulegen, die sowohl vertikal als auch horizontal nachgewiesen werden kann. Pflanzempfehlungen für trockenheitstolerante Stauden siehe Pflanzliste im Anhang. Trockenmauer und Steinflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind entsprechende Stauden nachzupflanzen.

1.8.7 Maßnahmen Fledermäuse
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind als CEF-Maßnahme mindestens 15 Fledermauskästen fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu sichern bzw. zu erhalten. Siehe hierzu Hinweise in Ziffer 4.3.3 der Bebauungsvorschriften.

1.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, und Fahr- bzw. Leitungsrechte sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.10.1 Schalldämmung Außenbauteile

In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA3), die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in Anlage 7.1 bis 7.3 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlage 7.4 bis 7.6 jeweils im Anhang 2 (Darstellungen Lärmschutzmaßnahmen) der Bebauungsvorschriften dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

1.10.2 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Südfassaden im WA2, die nicht über Fenster auf einer anderen, lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.10.1 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschritten wird.

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der innerhalb des WA3 zu pflanzende Baum ist als hochstämmiger Laubbaum gemäß Planzeichnung in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 cbm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen. Für die ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu zwei Metern in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig sind.

1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude (z.B. Verbindungsbauten, Überdachungen von Balkonen) sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 4° zulässig.

2.1.1.2 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (Nebengebäuden), Garagen und Carports sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 4° auszubilden. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.8.5).

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.

2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) sind aus blendarmem Material herzustellen.

2.1.3 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerchbauten

2.1.3.1 Die Breite von Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerchbauten oder Dacheinschnitten darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Bezugspunkte sind jeweils die Außenkante der Außenwände ohne Dachüberstand.

2.1.3.2 Dachaufbauten und Widerkehren/Zwerchbauten können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung abweichen.

2.1.3.3 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

2.1.3.4 Flächige Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikpaneele) auf geneigten Dächern dürfen nicht aufgeständert werden.

Hinweis für Kulturdenkmale:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Dauerhafte Standorte für private Abfallbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 0,80 m sein.
Ausgenommen davon sind denkmalgeschützte Einfriedungen (z.B. Mauer entlang der Müllheimer Straße) und deren Ergänzungen.

2.3.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 1,50 m sein.

2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.3.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.4.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen oder Gemeinschaftsantennen zugelassen.

2.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden soll, dann ist der Abfluss in die Kanalisation auf maximal 1,2 l/s je 100 m² befestigte Fläche zu begrenzen.

Ist diese Begrenzung nur mit Hilfe eines Rückhaltevolumens (z.B. einer Zisterne oder Dachbegrünung) zu erreichen, so ist zu gewährleisten, dass dieses Rückhaltevolumen im langjährigen Mittel nicht häufiger als 1 mal in 5 Jahren überläuft bzw. entlastet.

Die Begrenzung des Abflusses und die Rückhaltung sind durch entsprechende Unterlagen und Berechnungen nachzuweisen. Der Nachweis hat unter Verwendung von Regenspenden bzw. Rasterdaten nach KOSTRA-DWD-2010R (oder neuer) zu erfolgen. Für die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen

ist DIN 1986-100 (Dezember 2016), Tabelle 9 zu verwenden.

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist vorzulegen.

Wenn Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, so sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 (April 2005) (oder Nachfolge-Regelwerke) zu beachten.

Werden zur Versickerung technische Einrichtungen verwendet, so müssen diese über DIBt-Zulassungen oder über Zulassungen des Landes Baden-Württemberg verfügen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Kulturdenkmale

Die ehemalige Likörfabrik Cusenier wird auf der Liste der Kulturdenkmale als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geführt.

Bezeichnung des Objekts: ehemalige Likörfabrik Cusenier

Straße/Haus-Nr.: Pommernstraße 1

Flst. Nrn. 4393/66, 4393/68 und 4393

Die ehemalige Likörfabrik Cusenier wurde 1925 durch ein Architekturbüro aus Mulhouse/Elsaß errichtet. Die Anlage setzt sich aus dem aufwendigen Doppelwohnhaus für leitende Angestellte und dem langgestreckten Fabrikationsbau zusammen. Das zweigeschossige Wohnhaus mit Mansarddach ist durch Risalite und einen weit ausladenden Terrassenvorbau abwechslungsreich gestaltet. Durch Rustizierung des Erdgeschosses, durch eine Fassadengliederung mit ionischen Pilastern sowie durch rustizierte Lisenen erhält der Außenbau einen herrschaftlichen Charakter. Das Innere hat verschiedene Stuckdecken und im Treppenhausbereich Kachelfußböden der Erbauungszeit bewahrt.

Der Fabrikationsbau setzt sich aus einem hohen Mittelblock mit Satteldach und zwei niedrigeren Flügeln zusammen. Eine Gartenmauer umschließt den Komplex. Mit der strengen Gruppierung der Baukörper und den Dekorationsformen, die dem Barock verpflichtet sind, ist die Anlage ein charakteristischer Vertreter der Architektur der 20er Jahre unseres Jahrhunderts.

An der Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben ist.

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets WSG-Neuenburg TB Grißheim II (WSG-Nr. 315132). Die einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten.

4 HINWEISE

4.1 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.2 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Be-

bauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

4.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen Vögel:

4.3.1.1 Entfernung der Gehölze nur außerhalb der Vogelschonzeit – M1
Innerhalb der Vogelbrutzeit und damit der Vogelschonzeit von Anfang März bis Ende September dürfen zum Schutze der adulten Vögel und vor allem deren Bruten keine Gehölze entfernt werden.

4.3.1.2 Sanierung der Außenfassade nur außerhalb der Vogelschonzeit – M2
Innerhalb der Vogelbrutzeit und damit der Vogelschonzeit von Ende April bis Ende Juli dürfen zum Schutze der adulten Vögel und vor allem deren Bruten des Nischenbrüters Hausrotschwanz lediglich eingeschränkte Baumaßnahmen an Fassade oder Dach des Cusenier-Gebäudes (ehem. Fabrikhalle) vorgenommen werden. Sollten in dieser Zeitspanne Arbeiten notwendig werden, so sind Fassade bzw. Dach zuvor durch einen Fachgutachter auf Brutaktivitäten zu kontrollieren. Sind keine Brutaktivitäten zu beobachten kann auch in der genannten Zeitspanne an der Fassade/Dach gearbeitet werden.

4.3.2 Mauereidechsen

4.3.2.1 Keine Grabarbeiten rund um die Cusenier in den Monaten Oktober bis März – M3
Innerhalb der Winterruhe der Mauereidechse dürfen deren Winterquartiere nicht geöffnet oder zerstört werden.

4.3.2.2 Vergrämung der Mauereidechse aus den baulich beanspruchten Bereichen – M4
Durch Vergrämungsmaßnahmen sollen die aus der Winterruhe erwachenden Mauereidechsen ab Ende März bis Mitte April aus den Bereichen, die baulich genutzt werden müssen, verscheucht werden. Eine zweite Vergrämungszeit besteht von Mitte August bis Mitte September, bevor die Tiere ihr Winterquartier aufsuchen.

4.3.3 Fledermäuse
Im Rahmen einer Nachuntersuchung im Frühsommer/Sommer 2019 wurden an bestehenden Gebäuden im Cusenier-Areal (dem ehem. Fabrikgebäude und dem ehem. Zollager) insgesamt drei Paarungsquartiere nachgewiesen.

Durch den Umbau des ehem. Fabrikgebäudes und dem Abbruch des ehem. Zollagers können Fledermausquartiere zerstört werden. Der Rückbau von Fledermausquartieren ist daher in den Monaten Oktober bis April und hier besonders in den Monaten Oktober und November sowie März und April vorzunehmen, da sich die Fledermäuse in diesen Monaten nicht im Winterschlaf befinden. In jedem Fall (auch unabhängig von der Jahreszeit) sollten die geeigneten Quartiermöglichkeiten vor Sanierung/Abriss/Rückbau auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden, da in jeder Jahreszeit Tiere in den Quartieren anwesend sein können.

Das konkrete Vorgehen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Zusammenarbeit mit den Vorhabenträgern und einem qualifizierten Gutachter unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln. Durch die Zerstörung von drei Paarungsquartieren sind CEF-Maßnahmen in Form von 15 Fledermauskästen unterzubringen. Die Standorte hierfür wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. Die Kästen sind in den Wintermonaten, spätestens im Monat März vor Zerstörung vorhandener Quartiere anzubringen. Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von

mindestens 3 m an folgenden Stellen aufzuhängen:

- Pumpenhäuschen (5 Kästen)
- Erhöhter Mittelbau des Cusenier-Gebäudes (4 Kästen)
- Östlicher Kopfbau des Cusenier-Gebäudes (3 Kästen)
- Bäume im Nordosten (2 Kästen)
- Baum im Süden (1 Kasten)

CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d.h. dass die entsprechenden Maßnahmen vorzunehmen sind, bevor Eingriffe im Plangebiet erfolgen.

4.4 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im südlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm und im nördlichen Teil Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

4.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.5.1 Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

4.6 Altlasten

Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch, Fremdbestandteile etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Tel. Nr. 0761/2187-4466 oder Mail: Joachim.Tibi@lkbh.de).

4.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.8 Ver-/Entsorgung

4.8.1 Schmutzwasser
Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

4.8.2 Betriebswasseranlagen
Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen ver-

wendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden.

Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

4.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bei befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m² der zuständigen, unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.10 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/Stunde für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Diese kann über bereits vorhandene Hydranten sichergestellt werden.

4.11 Rettungswege

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4.12 Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die Fassung TB Grießheim II (hier Zone III B) liegt. Die einschlägigen Bestimmungen sind hierbei zu beachten.

4.13 Glasfaserverlegung

Das Plangebiet kann grundsätzlich an das glasfaserbasierte Kabelnetz zur Sicherung der Breitbandversorgung angeschlossen werden.

4.14 Deutsche Bahn AG

In der Nähe des Plangebiets befinden sich Anlagen der Deutschen Bahn. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

4.15 Strom-, Erdgas- und Wasserversorgung

Im Plangebiet befinden sich Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen. Die Leitungen sind im Bestand zu schützen. Notwendige Änderungen an den Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Strom, Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben

der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Neuenburg am Rhein, den

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

Joachim Schuster
Bürgermeister

Der Planverfasser

Anhang 1: **Pflanzliste Trockenmauer**

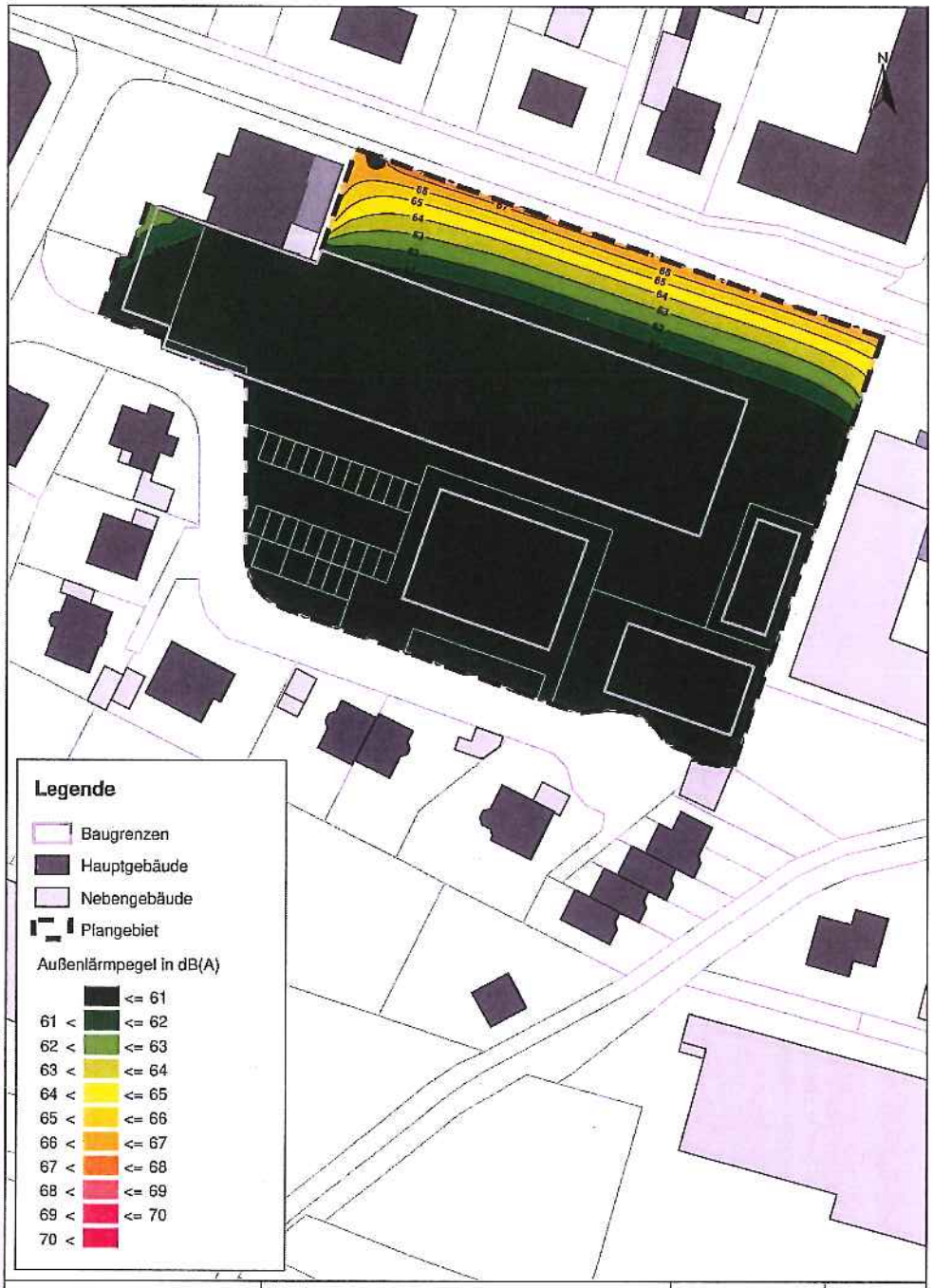
Pflanzliste für die Rückseite der „greencityWALL“ und des Kiesbeetes:

Zu empfehlen sind heimische und trockenheitsertragende Pflanzenarten, die auch für Dachbegrünungen herangezogen werden. Auch einzelne Zierarten der Steingärten und Dachbegrünungen können gepflanzt werden, da es sich um den innerstädtischen Bereich handelt.

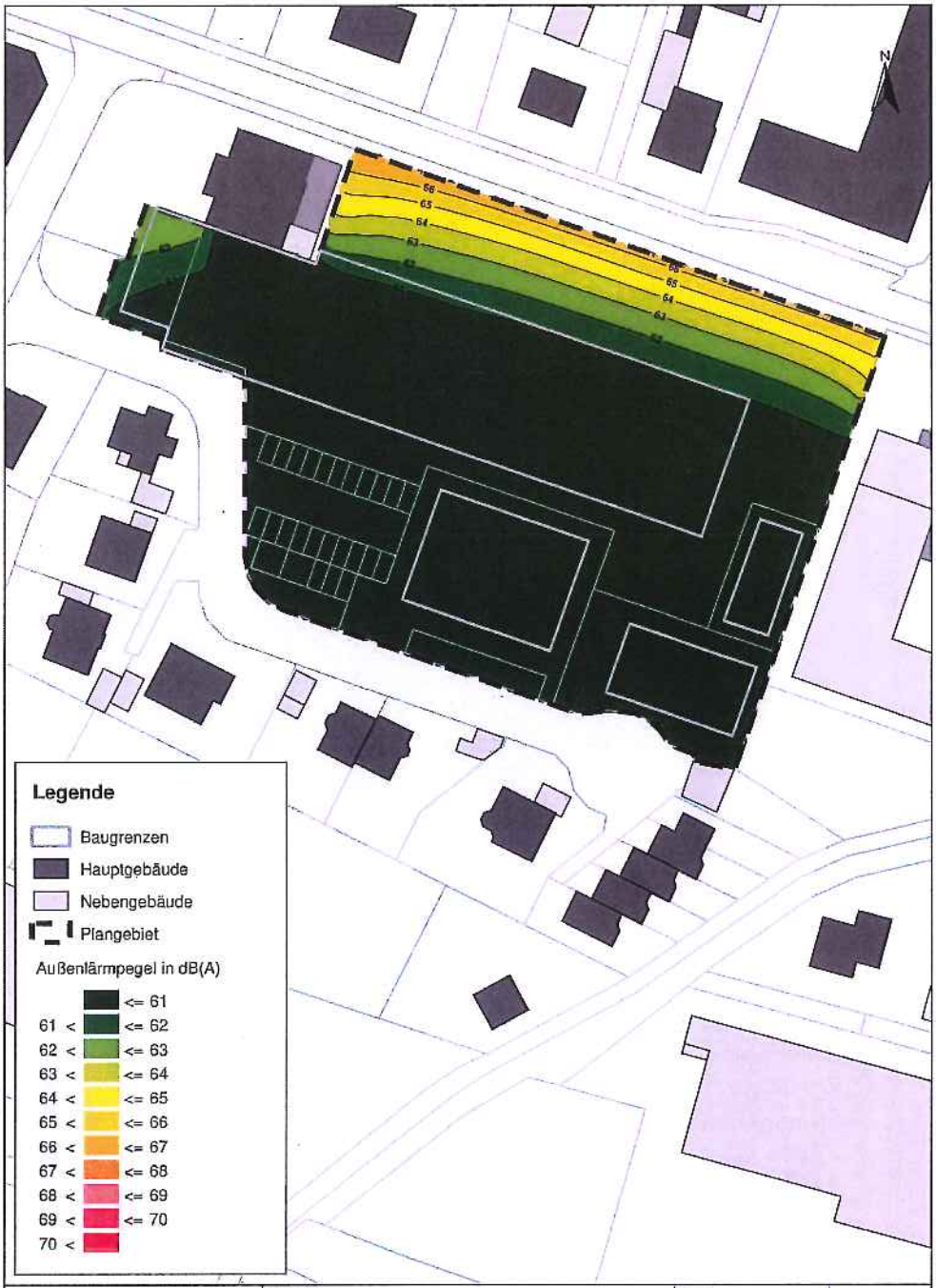
deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare	lila
Mauerpfeffer	Sedum acre	gelb
Weiße Fetthenne	Sedum album	weiß
Zypressen-Wolfsmilch	Euphrobia cyparissias	gelb
Arznei-Thymian	Thymus pulegioides	lila
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum	pink
Margerite	Chrysanthemum leucanthemum	weiß
Hauswurz	Sempervivum tectorum	rosa
Große Fetthenne	Sedum telephium	rosa
Gewöhnliche Kugelblume	Globularia punctata	blau
Traubige Graslilie	Anthericum liliago	weiß
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis	blau
Felsen-Steinkraut	Alyssum saxatile	gelb

Anhang 2: **Darstellungen Lärmschutzmaßnahmen**

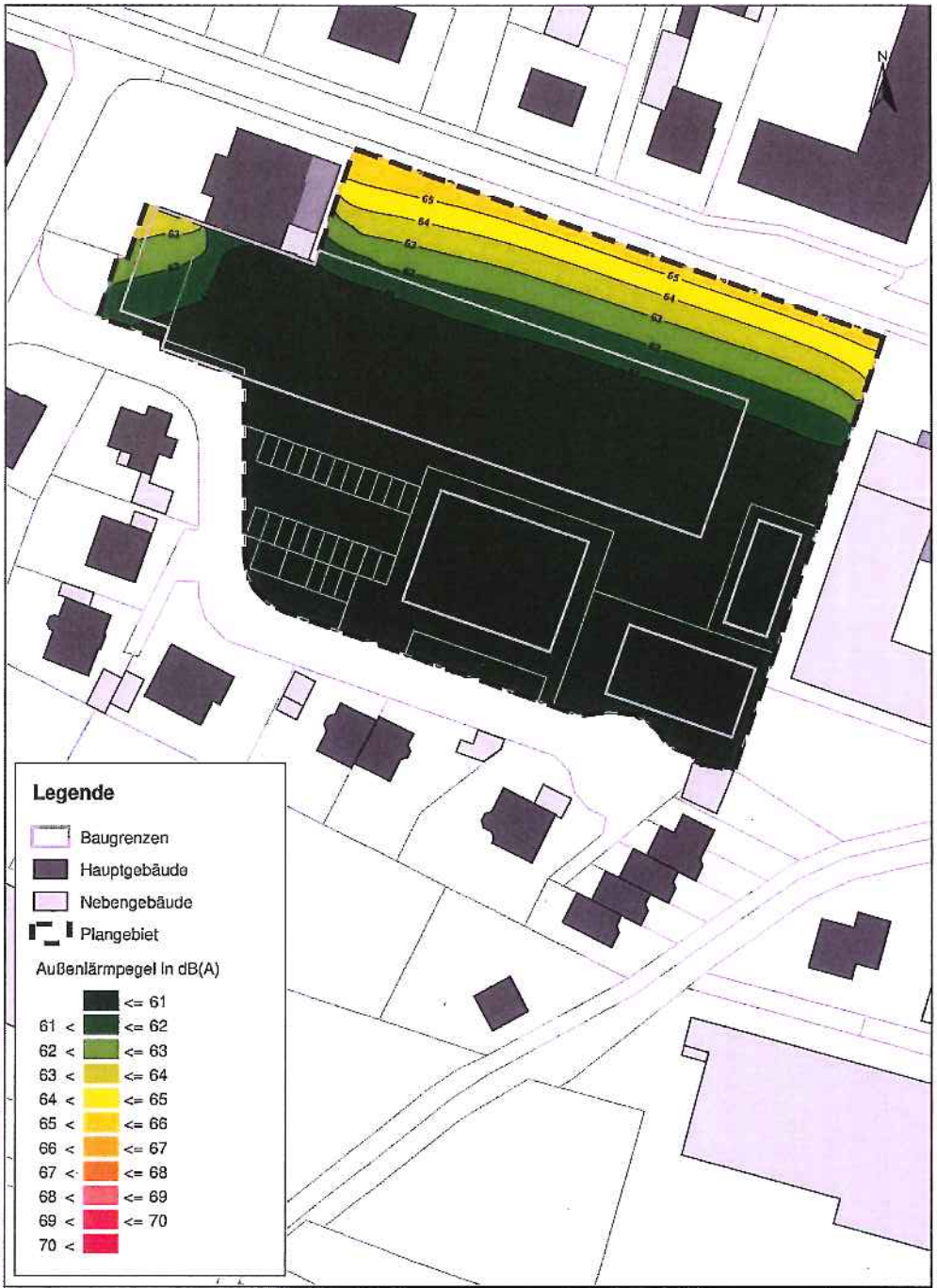
Die Nummerierung der Anlagen entspricht der schalltechnischen Untersuchung Fichtner, Water & Transportation vom März 2019.



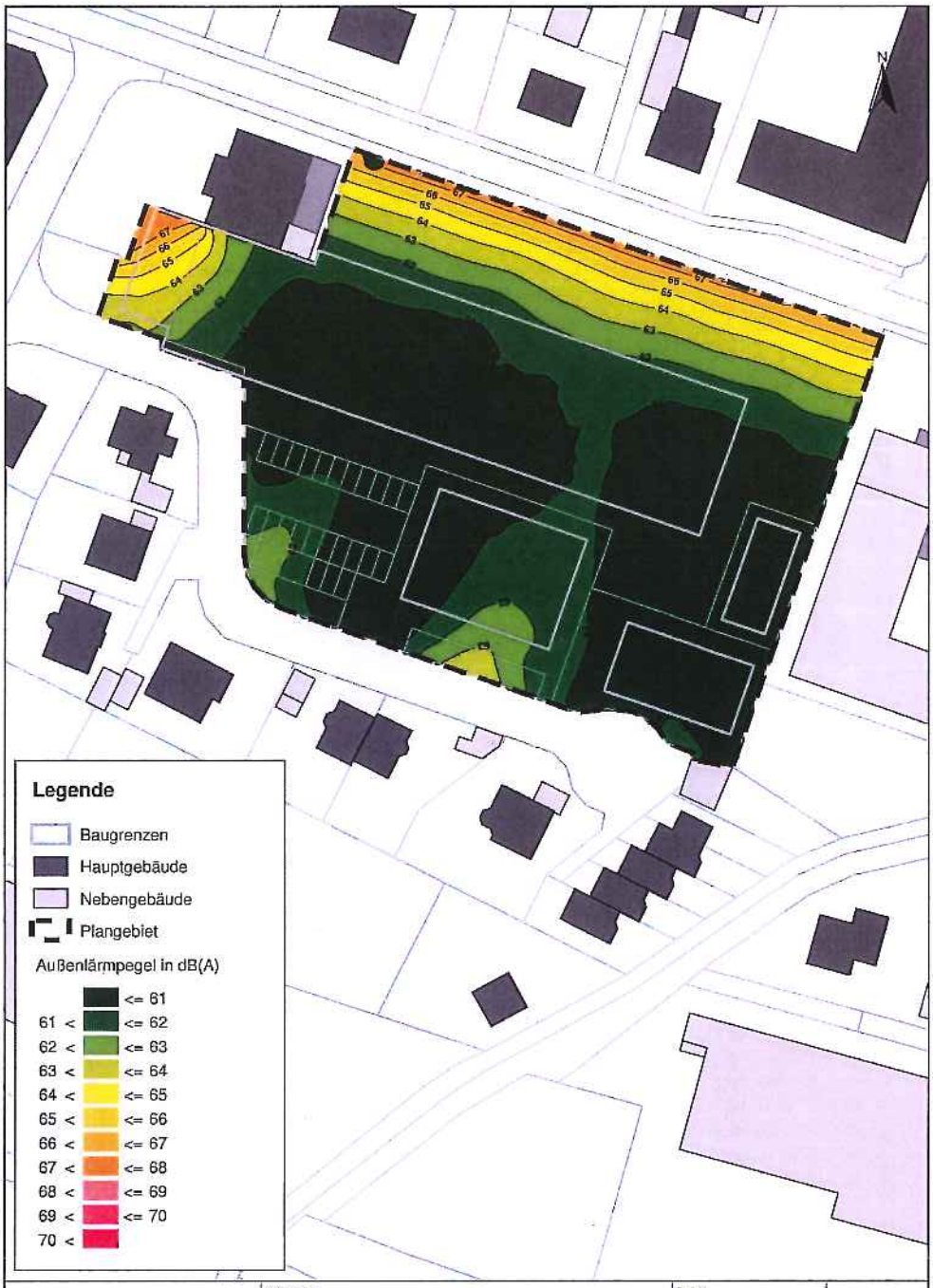
FICHTNER WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de	Auftraggeber: Südwestdt. Bau-Treuhand	Proj.-Nr: 612-2199	Anlage:
	Projektbez: Bebauungsplan "Cusenier-Areal" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 03/2019	7.1
	Planbez: Außenlärmpegel nach DIN 4109 tags, Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 1.000	



FICHTNER WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de	Auftraggeber: Südwestdt. Bau-Treuhand	Proj.-Nr: 612-2199	Anlage:
	Projektbez: Bebauungsplan "Cusenier-Areal" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 03/2019	7.2
	Planbez: Außenlärmpegel nach DIN 4109 tags, 1. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 1.000	



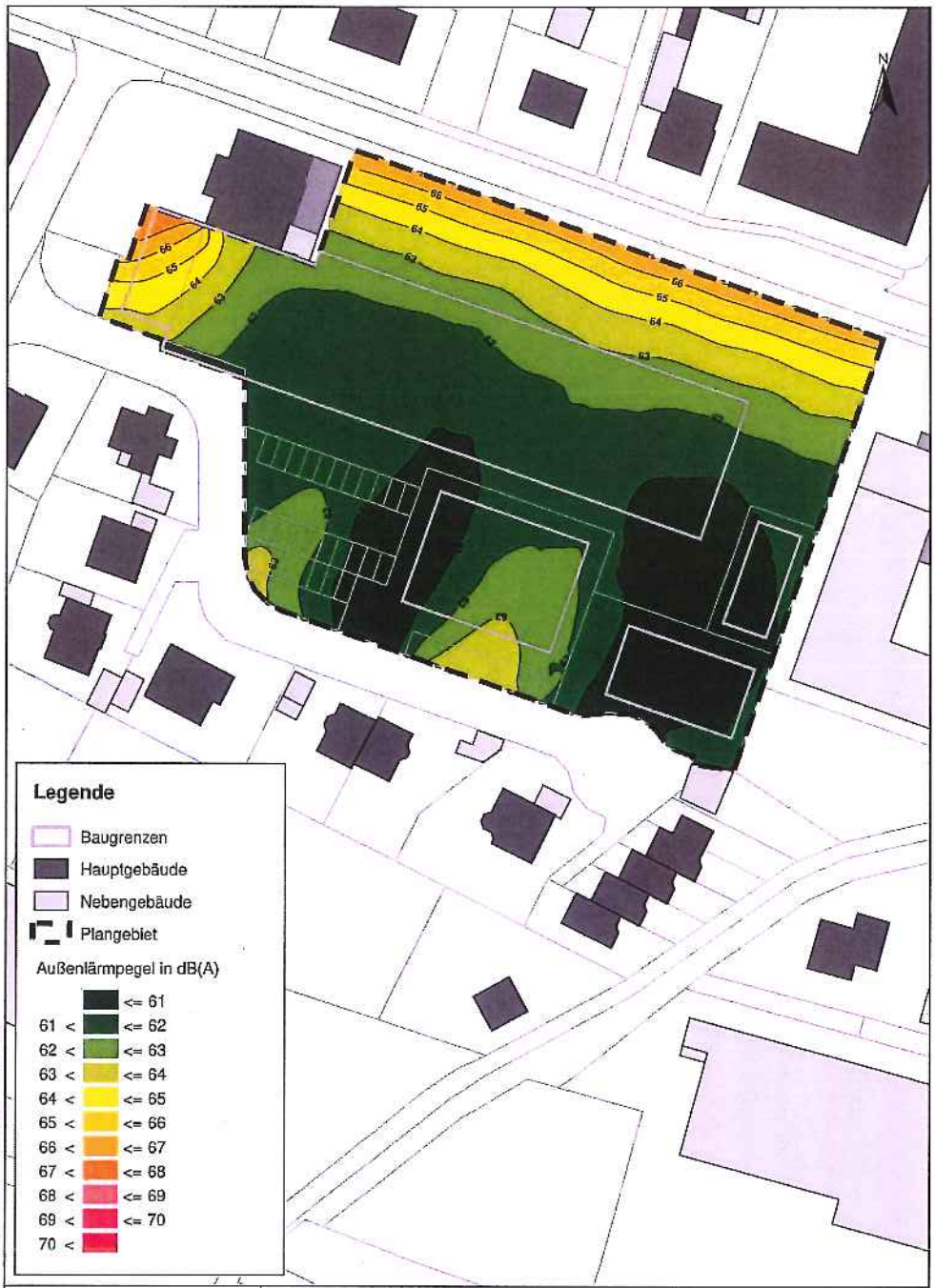
FICHTNER WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de	Auftraggeber: Südwestdt. Bau-Treuhand	Proj.-Nr: 612-2199	Anlage:
	Projektbez: Bebauungsplan "Cusenier-Areal" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 03/2019	7.3
	Planbez: Außenlärmpegel nach DIN 4109 tags, 2. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 1.000	



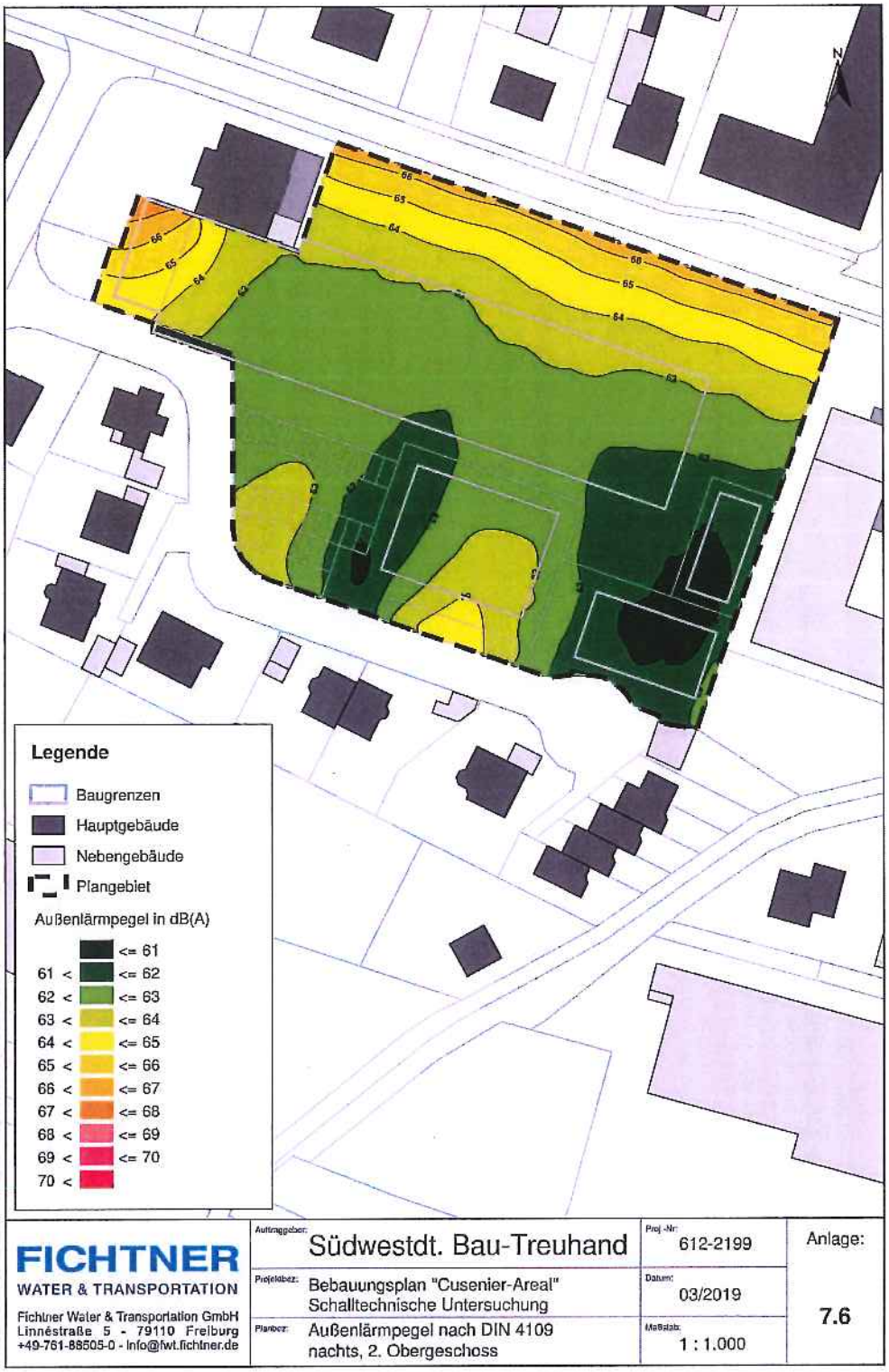
FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Südwestdt. Bau-Treuhand	Proj.-Nr: 612-2199	Anlage:
Projektbez:	Bebauungsplan "Cusenier-Areal" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 03/2019	**7.4**
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109 nachts, Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 1.000	



FICHTNER WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de	Auftraggeber: Südwestdt. Bau-Treuhand	Proj.-Nr: 612-2199	Anlage:
	Projektbez: Bebauungsplan "Cusenier-Areal" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 03/2019	7.5
	Planbez: Außenlärmpegel nach DIN 4109 nachts, 1. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 1.000	



FICHTNER WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de	Auftraggeber: Südwestdt. Bau-Treuhand	Proj.-Nr: 612-2199	Anlage:
	Projektbez.: Bebauungsplan "Cusenier-Areal" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 03/2019	7.6
	Planbez.: Außenlärmpegel nach DIN 4109 nachts, 2. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 1.000	

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 3
1.3 Regionalplan 4
1.4 Flächennutzungsplan 4
1.5 Bestehende planungsrechtliche Situation 5
1.6 Qualifizierter Bebauungsplan 7
1.7 Planungsverfahren 7
1.8 Verfahrensablauf 8
2 KONZEPTION DER PLANUNG 8
2.1 Bestandssituation und geplante Bebauung 8
2.2 Erschließung, Stellplätze 9
2.3 Ver- und Entsorgung 10
2.4 Belange des Immissionsschutzes 10
2.5 Wasser 11
2.6 Denkmalschutz 11
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11
3.1 Art der baulichen Nutzung 11
3.2 Maß der baulichen Nutzung 12
3.3 Bauweise 13
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen 13
3.5 Garagen, Carports und Stellplätze 14
3.6 Nebenanlagen 14
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
3.8 Flächen für Geh-, Fahr-, Leitungsrechte 16
3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 16
3.10 Erhalten von Bäumen, Pflanzmaßnahmen 16
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 17
4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer 17
4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 17
4.3 Einfriedungen 17
4.4 Außenantennen 18
4.5 Stellplatzverpflichtung 18
4.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser 19
5 UMWELTBEITRAG / ARTENSCHUTZ 19
5.1 Artenschutz 19
6 BODENORDNUNG 20
7 KOSTEN 20
8 STÄDTEBAULICHE DATEN 20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Stadt Neuenburg am Rhein ist die Innenentwicklung seit vielen Jahren ein vorrangiges stadtentwicklungspolitisches und städtebauliches Ziel, in dem sich das Motiv des sparsamen Flächenverbrauchs insbesondere auch mit dem Motiv der funktionalen und stadtgestalterischen Aufwertung des Siedlungsbestands verbindet. Nach mehreren Jahrzehnten der Außenentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen standen nach der Neuorientierung zur Innenentwicklung nennenswerte Flächen für innerstädtische Entwicklungen zur Verfügung. Neben dem im Jahr 2011 aufgestellten Konzept zur Innenentwicklung der östlichen Innenstadt wurden bereits zwei Stadterneuerungsgebiete „Ortsmitte I und II“ erfolgreich entwickelt. Die Innenstadt soll damit verkehrlich, funktional und gestalterisch neu geordnet werden. Um der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nachzukommen, sollen die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden.

In Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen liegt ein ehemaliges Fabrikgebäude auf dem sog. Cusenier-Areal östlich der Pommernstraße an der Müllheimer Straße. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1925 als Likörfabrik erbaut. Das Ensemble besteht aus der Fabrikhalle sowie einem angebauten Wohngebäude, das zeitweise auch als Verwaltungsgebäude genutzt wurde. Ein kleiner Anbau westlich der Fabrikhalle wird derzeit von der Stadt Neuenburg am Rhein durch einen Kindergarten genutzt. Zuletzt wurde das Fabrikgebäude als Einkaufszentrum genutzt; es steht jedoch seit mehr als 10 Jahren leer. Das ehem. Fabrikgebäude soll nun einer neuen Nutzung – überwiegend durch Wohnungen - zugeführt werden. Gleichzeitig soll ein ebenfalls seit Jahren leer stehendes Lagergebäude (ehem. Zolllager) südlich der Fabrikhalle abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Für das Areal gilt bislang der Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“, in Kraft seit 23.03.1984. Aufgrund der früheren Nutzung als Einkaufszentrum ist der Bereich um das ehemalige Likörgebäude als Sondergebiet festgesetzt, die bestehenden Gebäude südlich und südöstlich liegen innerhalb eines Mischgebiets. Da der gesamte Bereich teilweise bereits heute und auch zukünftig überwiegend wohnlich genutzt wird, soll für den Bereich zwischen Müllheimer Straße und Danziger Straße ein eigener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Entwicklung der Nutzungen in Richtung eines innenstadtnahen Wohngebiets ermöglicht. Der Gemeinderat hat daher am 05.11.2018 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Cusenier-Areal“ gefasst.

Für die östliche Innenstadt ist spätestens seit der Planung zum ehemaligen „Unser-Areal“ durch den Bebauungsplan „Unser Park“ (in Kraft seit 19.09.2014) eine deutliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Bereichs erkennbar. Hierzu zählt auch die letzte Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum / Euromark“ mit der Bebauung auf dem Areal der Gärtnerei Saurer durch ein Mehrfamiliengebäude. Die nun geplante Entwicklung auf dem „Cusenier-Areal“ stellt einen wichtigen Teil der Entwicklungsstrategie der östlichen Innenstadt dar, in der die Potentiale der Innenentwicklung sinnvoll ausgenutzt werden können. Das ehemalige und noch heute ortsbildprägende Gebäude der Likörfabrik ist durch seine historische Entwicklung bereits seit Jahrzehnten Teil der Innenstadt von Neuenburg am Rhein und prägt durch seine Kubatur und Gebäudegestaltung die gesamte Umgebung. Die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung von Neuenburg am Rhein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner soll der Bebauungsplan durch die Realisierung eines qualitätvollen Wohngebiets die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Durch die Neuansiedlung von Bewohnern wird zur Auslastung der örtlichen Infrastruktur (Läden, Dienstleistungen) beigetragen. Die innerstädtische Lage in fußläufiger Entfernung zu Stadtzentrum Bahnhof, Schulen, Geschäften und Dienstleistungsunternehmen ist dafür ideal geeignet.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Stärkung der Stadt Neuenburg am Rhein als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort
- Qualitätvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Ausnutzung bestehender Infrastruktur und dementsprechend Einsparung zusätzlicher Kosten
- Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Beitrag zum Flächensparen im Außenbereich
- Erhalt und Neunutzung des denkmalsgeschützten Gebäudes der Likörfabrik
- Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Belange des Immissionsschutzes und der vorhandenen Umgebungsbebauung
- Berücksichtigung der grünordnerischen und ökologischen Strukturen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der östlichen Innenstadt von Neuenburg am Rhein und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,04 ha. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4393, 4393/68, 4393/7, 4393/2, 4393/67, 4393/6, 4393/5, 4393/38 bis 4393/58, 4393/60 und 4393/62 bis 4393/65.

Es wird begrenzt:

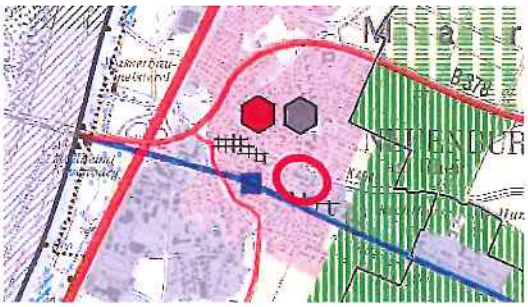
- Nördlich von der Müllheimer Straße
- Südlich von der Danziger Straße
- Westlich von zwei Grundstücken östlich der Pommernstraße
- Östlich von bestehender Bebauung eines Supermarkts

Innerhalb des Plangebiets liegt die leer stehende, ehemalige Likörfabrik. Der westliche kleine Anbau an die Fabrikhalle wird durch einen Kindergarten genutzt. Südlich der Likörfabrik liegt ein leer stehendes Lagergebäude (ehem. Zolllager). Südöstlich liegen zwei kleinere Wohngebäude. Südwestlich liegen mehrere Garagengebäude bzw. Stellplätze.

Der Geltungsbereich des BPL „Cusenier-Areal“ beinhaltet nicht die Grundstücke Flst. Nrn. 4393/66 und 4393/69, die ebenfalls im Bereich des BPL „Schulzentrum/Euromark“ liegen und dort als Sondergebiet ausgewiesen sind. Das nordwestlich an das Fabrikgebäude angebaute ehem. Verwaltungsgebäude wird derzeit im Erdgeschoss durch eine Gaststätte, in den oberen Geschossen durch Wohnungen genutzt. Die bestehenden Nutzungen stehen im Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromark“. Da derzeit jedoch kein Änderungsbedarf besteht bzw. keine Änderungen über bestehende Genehmigungen hinaus geplant sind, hat sich die Stadt Neuenburg am Rhein dazu entschieden, die beiden Grundstücke nicht in das Plangebiet des Bebauungsplans „Cusenier-Areal“ einzubeziehen.

1.3 Regionalplan

Für die Stadt Neuenburg am Rhein ist der Regionalplan Südlicher Oberrhein maßgebend. Er ist seit dem 22.09.2017 verbindlich.

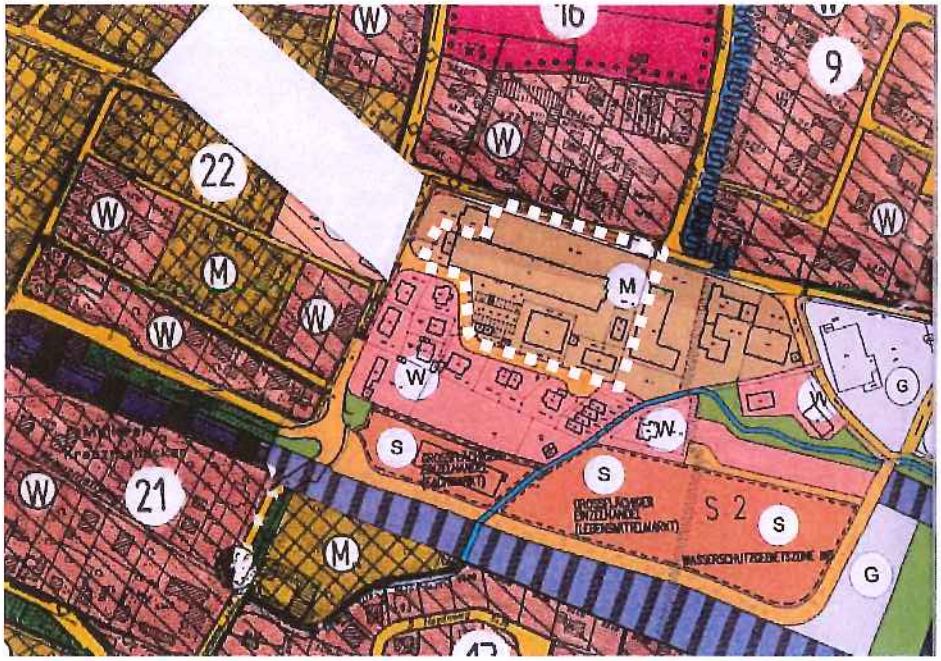


Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit ungefährer Abgrenzung des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: homepage des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, www.rvso.de

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten bestehenden Siedlungsfläche - Industrie und Gewerbe; das Plangebiet liegt außerhalb von besonders gekennzeichneten Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten, für das Plangebiet werden darüber hinaus keine bestimmten Ziele definiert. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets liegen überwiegend Wohnnutzungen, durchmischt mit gewerblichen Nutzungen. Das Plangebiet mit seinem zum Teil leer stehenden Gebäudebestand soll zukünftig überwiegend für Wohnen genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich für die Abgrenzung des Bebauungsplans keine Konflikte mit den Zielen des Regionalplans ergeben.

1.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein insgesamt als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan „Cusenier-Areal“ soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet, ein kleiner Teil des Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (weiße Umrandung)

Da der Bebauungsplan eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann (siehe Kapitel 1.7), kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon wird in diesem Fall ausgegangen. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

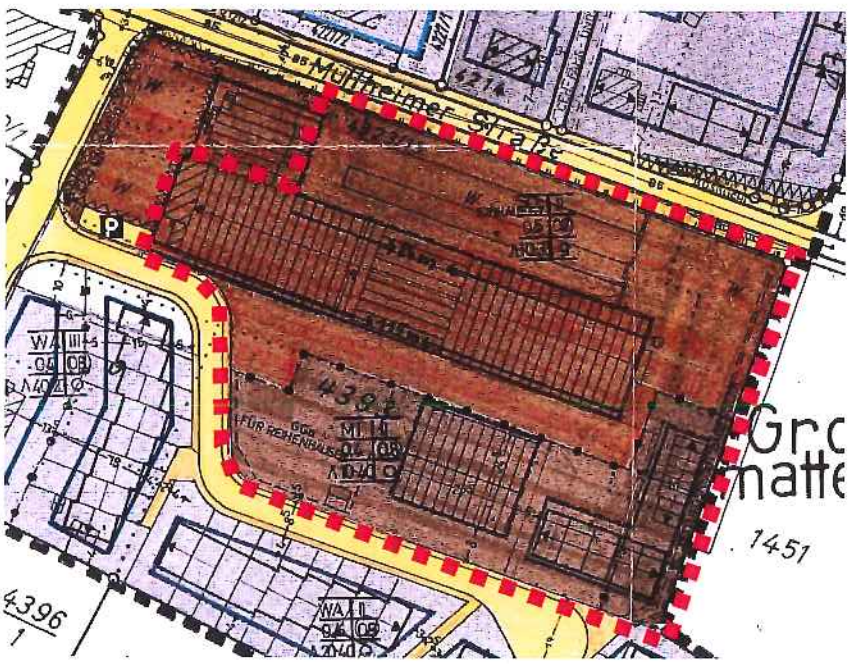
Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stellt den tatsächlichen Bestand bzw. die beabsichtigten zukünftigen Nutzungen dar und spiegelt so die Planungsabsicht der Stadt Neuenburg am Rhein wieder, im Plangebiet hauptsächlich Wohnnutzungen unterzubringen, was aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Anbindung und der umgebenden Wohnbebauung als sinnvoll erscheint. Der Kindergarten soll als öffentliche Nutzung in dieser Form langfristig beibehalten werden.

Direkt im nördlichen und südlichen Anschluss befinden sich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen. Auch der östlich als gemischte Baufläche dargestellte Bereich enthält einen Anteil an Wohnnutzungen, so dass sich die geplante Wohnbebauung sowohl funktionell als auch gestalterisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt und die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Bestehende planungsrechtliche Situation

BPL „Schulzentrum / Euromark“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Cusenier-Areal gilt derzeit der Bebauungsplan „Schulzentrum / Euromark“, in Kraft seit 23.03.1984 in der Fassung der 6. Änderung, in Kraft seit 01.08.2014.

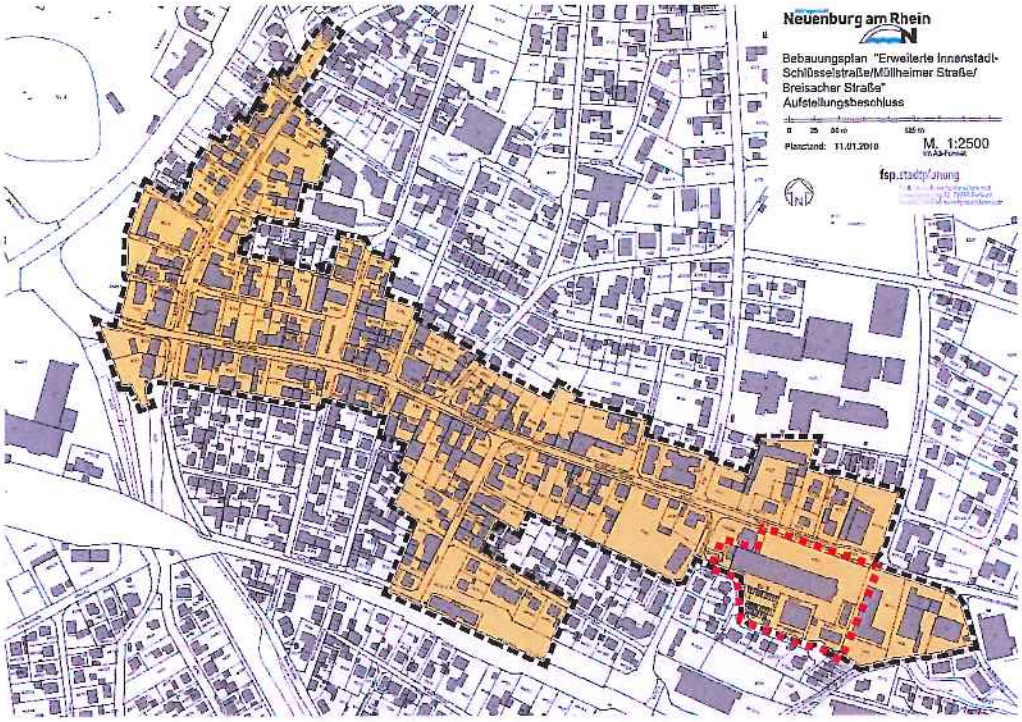


Die Flächen der ehemaligen Likörfabrik einschließlich des nordwestlich angrenzenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes sind als Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ festgesetzt. Südlich schließt ein Mischgebiet an.

Aufgrund der umfassenden Änderungsinhalte soll für die nun vorgesehene Planung ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan überlagert. Für diesen wird ein weißes Deckblatt mit dem Überlagerungsvermerk vorbereitet.

BPL „Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb der Abgrenzung des geplanten Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“. Für die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt von Neuenburg am Rhein wurde am 29.01.2018 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ gefasst. Gleichzeitig wurde für verschiedene Teilbereiche des Geltungsbereichs eine Veränderungssperre erlassen.



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“, Stand: Aufstellungsbeschluss Januar 2018, mit schematischer Abgrenzung des Bebauungsplans „Cusenier-Areal“ (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt damit das Ziel, im zentralen Bereich der Müllheimer Straße hauptsächlich Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die der Versorgung des Verflechtungsbereiches des Unterzentrums dienen. Einzelhandel, der einen sog. „Trading-Down-Effekt“ auslösen könnte (wie z.B. Tabakläden, „Ein-Euro-Geschäfte“), sollen beschränkt und dafür Läden für den täglichen Bedarf sowie klassische Facheinzelhandelsgeschäfte und Einzelhandelsbetriebe besonders gefördert werden. Gleichzeitig sollen für den Innenstadtbereich großflächig Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen), Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht im Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben sowie Tankstellen ausgeschlossen werden.

Grundlegendes Ziel ist damit die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung der Innenstadt, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie allgemein die Gestaltung und Aufwertung des für Neuenburg am Rhein typischen Ortsbildes. Die Abgrenzung des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt -

Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße" erfolgt für einen Großteil der Innenstadt und überlagert mehrere Bebauungspläne, die o.g. Punkte entweder gar nicht oder nur ansatzweise regeln. Die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen werden in vorliegendem Bebauungsplan jedoch so weit eingearbeitet, dass die Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans im weiteren Verfahren aus der Abgrenzung des BPL „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße" ggf. herausgenommen werden kann.

1.6 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, (...) ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist." In diesem Fall handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der angrenzenden Straßen als bestehende innerörtliche Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit gesehen wurde. An den bestehenden Straßen sollen keine Veränderungen oder sonstige Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

1.7 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich sowie der Wiedernutzbarmachung von langjährig un- bzw. untergenutzten Flächen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Die maßgebende Grundfläche im vorliegenden Fall beträgt ca. 10.400 m². Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt daher deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich das Bebauungsplangebiet „Unser Park". Dieser Bebauungsplan mit Rechtswirksamkeit vom 30.03.2016 wurde ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein zeitlicher Zusammenhang ist nicht erkennbar, da sich das Bauvorhaben bereits in Realisierung befindet. Unabhängig hiervon liegt die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne bei ca. 14.016 m² und damit immer noch deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü-

fung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet überwiegend Wohnnutzungen sowie einen Kindergarten, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Dies gilt auch für umgebende Nutzungen, welche auf das Plangebiet von außen einwirken könnten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigefügt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

1.8 Verfahrensablauf

05.11.2018	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Cusenier-Areal“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
08.04.2019	Der Ausschuss für Umwelt und Technik billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
13.05.2019 bis 17.06.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
__.__.2019	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Cusenier-Areal“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Bestandssituation und geplante Bebauung

Wie bereits beschrieben, steht das ehem. Fabrikgebäude seit längerer Zeit leer und soll zukünftig hauptsächlich als Wohngebäude bzw. mit Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets genutzt werden. Insgesamt sind ca. 49 Wohnungen geplant. Nördlich und östlich des bestehenden Fabrikgebäudes liegen derzeit oberirdische Kfz-Stellplätze. Da das Fabrikgebäude - auch schon aus Gründen des Denkmalschutzes - erhalten bleibt, werden die notwendigen Kfz-Stellplätze der geplanten Nutzungen weiterhin nördlich und östlich des Gebäudes als oberirdische Stellplätze beibehalten.

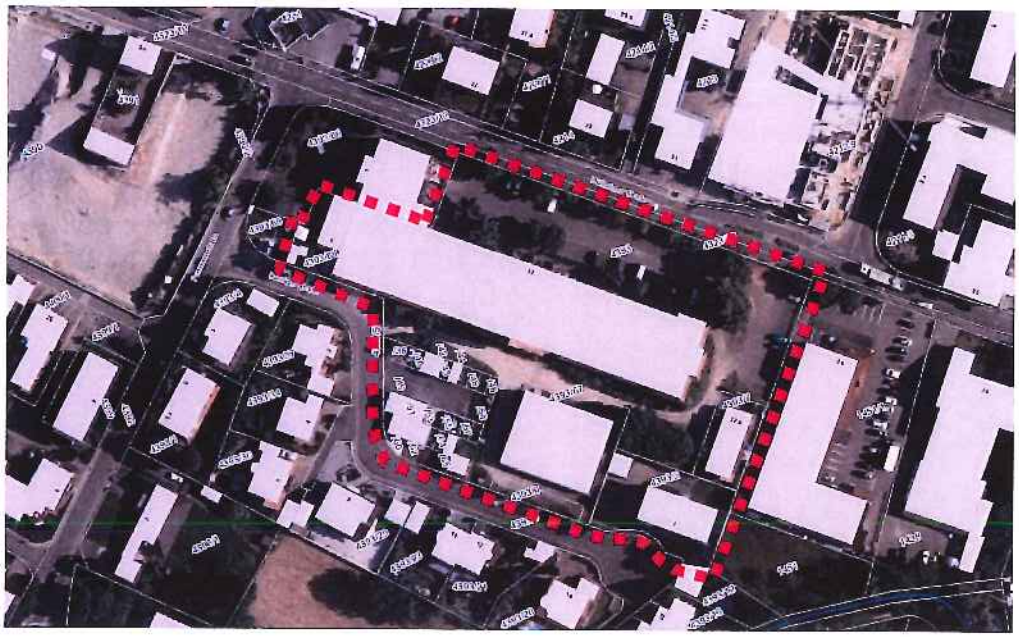
Direkt im westlichen Anschluss an das Fabrikgebäude ist ein kleiner Anbau mit einem Kindergarten. Dieser soll in seiner jetzigen Konzeption erhalten werden.

Im Bereich des derzeit festgesetzten Mischgebietes südlich des Fabrikgebäudes soll die leer stehende Lagerhalle abgebrochen werden; hier soll ein neues Mehrfamiliengebäude mit ca. 19 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen.

Westlich davon sind mehrere Garagen bzw. Kfz-Stellplätze, die überwiegend für den Stellplatzbedarf der südlich der Danziger Straße liegenden Gebäude errichtet wurden. Auch diese sollen in ihrer bestehenden Form erhalten werden.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets liegen zwei kleinere Gebäude, die heute ausschließlich als Wohngebäude genutzt werden. Für diese beiden bestehenden Gebäude sind derzeit keine Veränderungen geplant, hier soll lediglich die planungsrechtliche Situation dem Bestand angepasst werden.

Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern und wird daher von der Stadt Neuenburg am Rhein sehr positiv bewertet. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „InnenEntwicklung Östliche Innenstadt“. Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich.



Luftbild mit ungefährer Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

2.2 Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geschieht durch die angrenzenden bestehenden Verkehrsflächen. Die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze des Plangebiets erfolgt auf den privaten Grundstücken teilweise oberirdisch bzw. in Tiefgaragen.

Das ehemalige Fabrikgebäude/Einkaufszentrum wird verkehrlich von Norden durch die Müllheimer Straße über zwei Zufahrten erschlossen. Die östliche Zufahrt soll beibehalten, die westliche Zufahrt zumindest planungsrechtlich optional erhalten werden. Über die östliche Zufahrt wird gleichzeitig das rückwärtig liegende Gebäude Müllheimer Straße 32b erschlossen; festgehalten über eine Eintragung im Grundbuch.

Der Kindergarten im westlichen Anbau am Fabrikgebäude wird über die Danziger Straße erschlossen, die hier liegende Erschließungssituation soll nicht verändert werden.

Das neu geplante Mehrfamiliengebäude anstelle des leer stehenden Lagergebäudes südlich wird aufgrund des begrenzten Platzangebots notwendige Kfz-Stellplätze hauptsächlich in einer Tiefgarage unterbringen, die von der Danziger Straße angefahren wird. Einige oberirdische Kfz-Stellplätze sind ebenfalls entlang der Danziger Straße vorgesehen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Auslastung der bestehenden Kanalisation wird im Bebauungsplan eine Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden oder alternativ gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden. Dies kann beispielsweise über Zisternen erfolgen, aber auch über andere Maßnahmen zur Regenrückhaltung wie z.B. Gründächer etc. Art der Regenrückhaltung sowie zugehörige Berechnungen sind im Rahmen des Bauantrags bzw. des Entwässerungsantrags nachzuweisen.

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

2.4 Belange des Immissionsschutzes

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärm untersucht. Hierbei wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet, sowie die Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft untersucht.

Verkehrslärm

Im Plangebiet werden an Südfassaden des WA2 stellenweise die für ein allgemeines Wohngebiet empfohlenen Immissionen überschritten. Im Übrigen ist von einer mit dem Gebietstyp verträglichen Verkehrslärmsituation auszugehen. Im Bebauungsplan werden daher passive Schutzmaßnahmen festgesetzt (Schalldämmung, Belüftung).

In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten, daher sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld eingehalten, daher sind auch hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2.5 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets WSG-Neuenburg TB Grißheim II (WSG-Nr. 315132). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

2.6 Denkmalschutz

Das Ensemble der ehemaligen Likörfabrik Cusenier wird auf der Liste der Kulturdenkmale als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geführt. Die entsprechenden Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Bei Umbau/Umnutzungen von Kulturdenkmalen können ggf. höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelungen im Bebauungsplan vorgegeben.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende und beabsichtigte, überwiegend wohnlich geprägte Nutzung wird der größte Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Neuenburg am Rhein zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich entspricht. Die nun geplante Entwicklung auf dem „Cusenier-Areal“ stellt einen wichtigen Teil der Entwicklungsstrategie der östlichen Innenstadt dar, in der die Potentiale der Innenentwicklung sinnvoll ausgenutzt werden können. Die Fläche des bestehenden Kindergartens der Stadt Neuenburg am Rhein wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Um den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu unterstreichen, werden die allgemein zulässigen Nutzungen die der Versorgung dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Damit sollen im Wesentlichen die in Ziffer 1.5 beschriebenen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt“ unterstrichen werden. Für vorliegenden Bebauungsplan sollen Flächen für Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht nur eingeschränkt sondern insgesamt ausgeschlossen werden, um den Ortskern mit seiner bestehenden Infrastruktur zu schützen und Nutzungskonflikte innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zu vermeiden, da gerade Schank- und Speisewirtschaften in der Regel Besucherverkehr eines größeren Einzugsgebiets anziehen. Der Ausschluss der der Versorgung dienenden Läden dient darüber hinaus dem Schutz der umgebenden, bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Sowohl östlich als auch südöstlich des Plangebiets gibt es derzeit mehrere, teilweise auch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden überdies die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil weder die Grundstückssituation noch die verkehrlichen Bedingungen sich an dieser Stelle dazu eignen. Gartenbaubetriebe haben darüber hinaus in der Regel einen großen Flächenbedarf, der den Zielen einer verdichteten Wohnbebauung entgegenstehen würde. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen ver-

bundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortsstrukturellen Gründen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen bestimmt.

Für die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wurden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt. Eine hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete entspricht dem geplanten Charakter der innerstädtischen, bahnhofsnahen Lagen und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die GRZ des bestehenden Kindergartens wurde entsprechend der bestehenden Ausnutzung des sehr kleinen Grundstücks festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen entsprechen im Wesentlichen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur bzw. der Berücksichtigung bestehender Strukturen. Die Nutzungsziffern im WA1 wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen (GRZ 0,4, GFZ 0,8, maximal zwei Vollgeschosse). Damit fügen sich die bestehenden Gebäude gut in die Umgebungsbebauung ein.

Bei dem neu geplanten Gebäude im WA2 soll im Wesentlichen eine verdichtete und flächensparende Bauweise in Form eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden, was den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein zur Schaffung von Wohnbauflächen sowie zur Innenentwicklung entspricht. Das neue Gebäude kann daher mit maximal drei Vollgeschossen bis zu einer Traufhöhe von 9,40 m und einer Gebäudehöhe von 12,80 m über der bestehenden Straße errichtet werden. Hiermit sollen insbesondere innerstädtische, gut erschlossene Flächen ausgenutzt werden können, um Flächen im Außenbereich zu schonen und die bestehende Infrastruktur ausnutzen zu können.

Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens im WA 3 wird gemäß der Bestandssituation bei maximal zwei Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen im Zusammenhang mit der Dachneigung bilden ebenfalls die Bestandssituation ab. D.h., dass für den Mittelbau mit einem geneigten Dach eine Traufhöhe von max. 11,00 m und Gebäudehöhe von 16,50 m festgesetzt wird. Für die beiden Gebäudeflügel hingegen gilt bei einem bestehenden Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m. Diese Regelungen sind überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur geringfügige Veränderungen erfahren sollen.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 3,0 m zulässig, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht den Bauherren bereits die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % z.B. für Garagen, Nebenanlagen oder unterirdische Gebäudeteile. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, dabei sind die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, wie z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen zu berücksichtigen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen baulichen Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist teilweise den bereits bestehenden Versiegelungen geschuldet; darüber hinaus sollen notwendige Er-

schließungsflächen oder auch die Anlage unterirdischer Parkierungsanlagen für private Stellplätze grundsätzlich gefördert werden. Für das neu geplante Mehrfamilienhaus im WA2 ist nach heutigem Stand eine Tiefgarage geplant. Demgegenüber ist beim bestehenden Gebäude der ehemaligen Likörfabrik aufgrund des Denkmalschutzes keine Tiefgarage möglich. Die bereits heute nachzuweisenden Stellplätze nördlich und östlich des Gebäudes sollen daher in ihrer Lage größtenteils beibehalten werden.

Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit bestehender Flächen macht diese Ausnutzung notwendig und erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen auch verträglich. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme im Allgemeinen ist die hohe Ausnutzung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus. Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Durch die flächensparende und kompakte Bauweise wird die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv ausgenutzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Durch die zum Teil bereits bestehende hohe Versiegelung und die getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich und Minderung der Versiegelungen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Kfz-Stellplatzflächen, die Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern, die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen und die Begrünung der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke werden die getroffenen Überschreitungen minimiert und relativiert.

3.3 Bauweise

Um die bestehende städtebauliche Situation zu schützen und eine aufgelockerte Gebäudestruktur zu erhalten gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten.

Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur mit einem langgestreckten ehemaligen Fabrikgebäude einschließlich Anbauten wird im Allgemeinen Wohngebiet WA3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, Gebäudelängen jedoch bis 121 m und eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch die zweiseitige Grenzbebauung möglich. Diese ermöglicht die Änderung von bestehenden Gebäuden, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll die geplante städtebauliche Konzeption verdeutlicht werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig. Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Carports getroffen. Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation werden für die einzelnen Bereiche gesonderte Festsetzungen getroffen.

So sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Garagen, Carports und Stellplätze in ihrer Lage nicht verortet und können auf dem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb ausgewiesener Flächen zulässig. Dies betrifft hauptsächlich die bereits bestehenden Garagenanlagen an der Danziger Straße, die in ihrer derzeitigen Form weiter ermöglicht werden sollen. Einige der Garagen sind den südlich der Danziger Straße gelegenen Gebäuden zugeordnet. Vor dem neu geplanten Gebäude im WA2 zur Danziger Straße hin sollen Stellplätze ermöglicht werden, jedoch keine Garagen oder Carports, um im Straßenraum nicht zu dominant in Erscheinung zu treten, größtmögliche Sichtbeziehungen zu erhalten und die Straße nicht weiter einzuengen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sollen zur Müllheimer Straße hin ausschließlich Stellplätze möglich sein, um den Bereich zwischen denkmalgeschütztem Gebäude und Müllheimer Straße größtmöglich freizuhalten. Das ehemalige Fabrikgebäude, welches nun bereits seit fast hundert Jahren das Ortsbild von Neuenburg am Rhein prägt, leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung von Neuenburg am Rhein und soll daher nicht durch Garagenbauten oder Carports verdeckt werden. Lediglich am östlichen Rand des Grundstücks im WA3 sollen Carports ermöglicht werden, da hier keine wesentliche Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes gesehen wird. Südlich des ehem. Fabrikgebäudes werden zusätzliche Stellplätze ermöglicht.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen, Carports oder Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um der Gemeinde notwendigen Spielraum zur Ausgestaltung ihrer Freiflächen zu geben.

Um Abstellflächen für Fahrräder größtmöglich zu fördern und damit die zukünftige Fahrradinfrastruktur der Stadt Neuenburg am Rhein zu unterstützen sind Fahrrad-Stellplätze im gesamten Plangebiet zulässig.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausnahme hiervon sind zwei Flächen für Nebenanlagen im WA3, an der auch etwas größere Nebenanlagen

möglich sind, die jedoch die beabsichtigte städtebauliche Struktur nur geringfügig beeinträchtigen. Zum einen ist das eine Fläche am östlichen Plangebietsrand an der Müllheimer Straße, auf der derzeit eine Trafostation steht, die zur Versorgung des Plangebiets weiter bestehen bleiben muss. Zum anderen soll im Bereich der östlichen Zufahrt zum WA3 ein Nebengebäude für Müllboxen entstehen, das an zentraler Stelle der Versorgung des Gebäudes dient.

Kleine Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen und diese weiter einengen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen und Sichtfelder freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen neu erstellte oberirdische Stellplatzflächen (Kfz- sowie Fahrradstellplatzflächen) mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang zu unterstützen, müssen Dächer von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Kellergeschosse, Tiefgaragen) begrünt werden, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Gleiches gilt für Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebengebäuden, Garagen oder Carports, die ebenfalls zu begrünen sind.

Aus Gründen des Artenschutzes müssen im Plangebiet CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung von Mauereidechsen getroffen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geschieht dies durch eine Trockenmauer an der östlichen Grundstücksgrenze im WA3, siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 5.1. Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten muss die Trockenmauer erstellt werden, bevor im Plangebiet ein Eingriff erfolgt, um Mauereidechsen rechtzeitig geschützte Rückzugsbereiche anbieten zu können.

Des Weiteren sind durch den Verlust von insgesamt drei Paarungsquartieren (Fledermäuse) im Plangebiet an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen mindestens 15 Kästen aufzuhängen.

3.8 Flächen für Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur und der abschnittsweisen Grundstücksveräußerungen im Laufe der Zeit ist das Gebäude Müllheimer Straße 32 b nur über das Grundstück der ehemaligen Likörfabrik erschlossen. Gemäß Baulastenverzeichnis ist dem Grundstück Flst. Nr. 4393/7 Zugang und Zufahrt über das Grundstück Flst. Nr. 4393 in einer Breite von 3,0 m zu gewähren. Dieses Recht wird im Bebauungsplan über ein Geh- und Fahrrecht über den Parkplatz des Cusenier-Gebäudes zeichnerisch dargestellt.

Für das Grundstück Flst. 4393/67 (im WA2) eine Grunddienstbarkeit eingetragen, in der ebenfalls eine Zufahrt über das Grundstück Flst. Nr. 4393 und zwar südlich des ehem. Fabrikgebäudes von der Danziger Straße ermöglicht wird. Da Hauptzufahrt und Hauptzufahrt für das neue Gebäude zukünftig von Süden her erfolgen soll, konnten sich die neuen Eigentümer der Grundstücke darauf einigen, auf das Geh- und Fahrrecht zu verzichten. Für bestehende Versorgungsleitungen wird lediglich ein Leitungsrecht für Wasser und Gas von der Danziger Straße bis zur Grenze der Grundstücke Flst. Nrn. 4393/67 und 4393/7 dargestellt. Die Löschung bzw. Eintragung von Dienstbarkeiten wird dabei außerhalb des Bebauungsplans geregelt.

Neben diesen Versorgungsleitungen befindet sich eine Stromleitung im Plangebiet, welche von der Trafostation an der Müllheimer Straße über die Grundstücke 4393, an der Grundstücksgrenze von 4393/7 und über das Grundstück Flst. Nr. 4393/67 zur Danziger Straße verläuft. Diese Stromleitung ist durch ein entsprechendes Leitungsrecht zu sichern. Nach Prüfung ist jedoch für diese Leitung keine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 4393/7 eingetragen. Daher wird das Leitungsrecht an die Grundstücksgrenze so gelegt, dass dieses Grundstück nicht tangiert wird.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner, Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt, die dem Bebauungsplan beigefügt wird. Die notwendigen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen, siehe hierzu Ziffer 2.4.

3.10 Erhalten von Bäumen, Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets insbesondere im Bereich der ehem. Likörfabrik befinden sich einige Bäume. Aufgrund des langen Leerstandes haben sich darüber hinaus sog. Ruderalfluren (z.B. Brombeergestrüpp, Kletterpflanzen) angesiedelt. Im Rahmen der Umnutzung des Areals sollen einige wenige ortsbildprägende Bäume erhalten werden, sofern sie nicht bereits beeinträchtigt sind, und das Areal grünordnerisch neu gestaltet werden. Bestehende Bäume entlang der Müllheimer Straße sollen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entfernt werden, um das Gebäude großzügig freizustellen. Nach derzeitigem Stand können drei größere Bäume erhalten werden. Als Ersatz für entfallene Bäume wird südlich des ehem. Fabrikgebäudes mind. ein weiterer Baum gepflanzt. Aufgrund der bestehenden und zukünftigen hohen Versiegelung werden keine weiteren Pflanzvorschriften aufgenommen. Unterirdische Gebäudeteile sowie Flachdächer von Gebäuden sind jedoch zu begrünen, darüber hinaus wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind geneigte Dächer bei Hauptgebäuden vorherrschende Dachformen. Im WA1 werden die bestehenden Satteldächer der Hauptgebäude sowie alternativ dazu die verwandte Dachform der Walmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 40° festgesetzt, ebenfalls im WA2. Dies unterstützt das Ortsbild und trägt dazu bei, dass sich neue Gebäude gestalterisch in die Umgebung einfügen.

Insbesondere bei der ehem. Likörfabrik werden die bestehenden Sattel-/Walmdächer der teilweise erhöhten Gebäudeteile am Rand und in der Mitte auch aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten. Die bestehenden Sheddächer im mittleren Bereich des Gebäudes können aufgrund ihrer Konstruktion nicht erhalten werden und sollen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durch Flachdächer ersetzt werden. Im WA3 werden daher Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude, wie z.B. Verbindungsbauten zwischen Gebäuden oder kleinere Überdachungen von Balkonen können auch mit Flachdächern abgeschlossen werden, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen. Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sind dabei zu begrünen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flachdächer auszubilden und zu begrünen. Damit soll das städtebauliche Bild positiv beeinflusst werden, darüber hinaus kann die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang unterstützt werden.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materiallen sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Widerkehren/Zwerchbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Die Festsetzungen zu den dauerhaften Standorten für Abfallbehälter bzw. ihrer Gestaltung sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern und dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

4.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig" wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

So dürfen tote Einfriedigungen (Zäune etc.) in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (nächstgelegene Straße oder Gehweg) nicht höher als 0,80 m sein. Ausgenommen davon sind denkmalgeschützte Einfriedungen (z.B. Mauer entlang der Müllheimer Straße) und deren Ergänzungen.

Für lebende Einfriedungen (Hecken) gelten Höheneinschränkungen in einer Tiefe von 2,50 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese Höhendifferenzierung wird getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

Maschendraht und Drahtzäune werden aus ortsgestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren sind tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude jeweils maximal zwei sichtbare Antennen oder Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit in Neuenburg am Rhein nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wird eine sparsame Erschließung gewählt, was zusätzlich die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

4.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Aufgrund der in Ziffer 2.3 beschriebenen hohen Auslastung der Kanalisationen ist abzuleitendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten oder gedrosselt abzuleiten.

5 UMWELTBEITRAG / ARTENSCHUTZ

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.7), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, wurde eine Behandlung der Umweltbelange vorgenommen und dem Bebauungsplan entsprechend beigefügt. Auf die Stellungnahme wird verwiesen.

5.1 Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen von Vögeln, Reptilien und Fledermäuse hin untersucht.

Vögel:

Im Plangebiet wurden 11 nach BNatSchG besonders geschützte Vogelarten nachgewiesen. Eine streng geschützte Art konnte nicht nachgewiesen werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen für Vögel in Form von Einschränkungen zu Rodungszeiten bzw. Baumaßnahmen an Dach und Außenfassaden umzusetzen.

Eidechsen:

Im Untersuchungsgebiet wurde die Reptilienart Mauereidechse mehrfach nachgewiesen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Einschränkungen von Grabarbeiten und die Vergrämung der Mauereidechse in einem bestimmten Zeitraum umzusetzen. Als Ausgleich für zerstörte Mauereidechsenhabitate ist eine CEF-Maßnahme in Form einer Trockenmauer mit vorgelagerter Steinfläche vor den Eingriffen im Plangebiet zu errichten. Diese Mauer wurde bereits errichtet, so dass diese wirksam ist.

Fledermäuse:

Bei einer ersten Begutachtung der Gebäude, wurden an dem Cusenier-Gebäude sowie am ehemaligen Zolllager mehrere potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Innenräume des Cusenier Areals nicht regelmäßig von Fledermäusen aufgesucht werden. Während der Erfassungen konnten insgesamt drei Fledermausarten, die Zwergfledermaus, die Weißrandfledermaus und der Abendsegler sicher nachgewiesen werden.

Für das Cusenier-Areal konnten 2018 nicht mehr alle empfohlenen Untersuchungen durchgeführt werden. Es wurde vereinbart, dass auf Grundlage von Erhebungen im

Herbst 2018 erste Aussagen zu auftretenden Fledermausarten und zum möglichen Konfliktpotenzial getroffen werden. Auf dieser Basis wurde eine worst-case Annahme getroffen auf deren Basis die maximal zu erwartenden Konflikte bereits eingegrenzt werden konnten.

Für eine abschließende Beurteilung folgten weitere Untersuchungen im Frühsommer/Sommer 2019. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass insgesamt drei Paarungsquartiere nachgewiesen werden konnten. Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind daher als CEF -Maßnahme im Plangebiet mindestens 15 Fledermauskästen durch eine Fachkraft bzw. Anleitung durch eine Fachkraft an geeigneten Stellen aufzuhängen. Diese Stellen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN

Durch das Plangebiet entstehen keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	1,04 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,01 ha
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten	ca.	0,03 ha

Neuenburg am Rhein, den

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

Joachim Schuster
Bürgermeister

Der Planverfasser

WA1	II
0,4	(0,8)
SD/WD 20°-40°	E
TH max. = 0,00 m GH max. = 12,50 m	

WA2	III
0,4	(1,2)
SD/WD 20°-40°	E
TH max. = 9,40 m GH max. = 12,00 m	

WA3	II
0,4	(0,8)
FD 0°-4° SD/WD 20°-50°	a
bei FD GH max. = 10,30 m bei SD/WD TH max. = 11,00 m bei SD/WD GH max. = 13,50 m	

Kindergarten	II
0,6	(1,2)
SD/WD 30°-50°	a
TH max. = 6,60 m GH max. = 8,30 m	

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — maximal zulässige Traufhöhe in m
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- M1 — Maßnahmenfläche Eidechsen (siehe Bauvorschriften)
- Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung Bäume
- Anpflanzung Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: GA: Garage   CP: Carport   ST: Stellplatz   NA: Nebenanlage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GR/FR — Geh- und Fahrrecht zugunsten Grundstück Flst. Nr. 4393/7
- LR — Leitungsrecht zugunsten Grundstücke Flst. Nrn. 4393/57 und 4393/7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- FK — Fledermauskästen (Anzahl)

Vorschriften nach § 74 LBO

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- FD — Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan
- Höhenpunkte Kanaldeckel Bestand in m ü. NN

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	Bauweise
maximale Trauf-/Gebäudehöhe	

Zähringerstadt

Neuenburg am Rhein

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Cusenier-Areal"

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	06.11.2016
Offenlage	13.05.2016 - 17.06.2016
Satzungsbeschluss	________

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmt.

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, den ________

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom ________.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am ________ rechtsverbindlich.
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am ________.

Joachim Schuster
Bürgermeister

Die Planunterlage nach dem Stand vom Januar 2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 04.05.2017
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

M. 1 / 500

0 5 10 m 25 m 30 m

Planstand: 04.11.2016
Projekt-Nr.: S-16-069
Bearbeiter: Sam / VK

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Aufstellung
des Bebauungsplanes
„Cusenier-Areal“
in Neuenburg am Rhein

Stand: 18.03.2019

Auftraggeber: Gisinger Gruppe
Heinrich-von – Stephan-Str. 8a
79100 Freiburg i.Br.

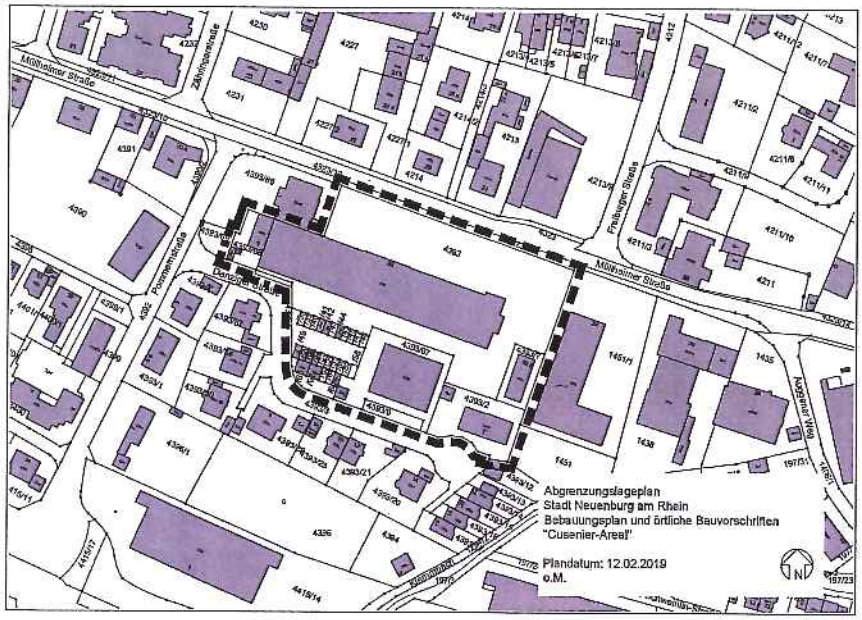
Verfasser: Freiraum und LandschaftsArchitektur
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach

1 EINLEITUNG 3
2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE 3
2.1 Arten, Biotope und biologische Vielfalt 3
2.2 Geologie und Boden 8
2.3 Fläche 8
2.4 Klima und Luft 9
2.5 Wasser 9
2.5.1 Grundwasser 9
2.5.2 Oberflächenwasser 10
2.6 Landschaftsbild und Erholung 10
2.7 Mensch/Wohnen 10
2.8 Kultur- und Sachgüter 11
2.9 Sparsame Energienutzung 11
2.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung 11
3 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN 11
4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 12
5 DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN 12
6 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG 13
7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 13

1 Einleitung

Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Cusenier-Areal" die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes mit der Realisierung von Wohn- und Geschäftsbereichen auf dem Gelände der ehemaligen Likörfabrik.

Der vorliegende Fachbeitrag behandelt die einzelnen Umweltbelange und beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen durch das Bauvorhaben. Der Fachbeitrag wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung

Die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für den geplanten Bebauungsplan richtet sich nach den Erfordernissen der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Hierbei stehen der Schutz der Arten, ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt, der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen und die Einflüsse auf das Landschaftsbild im Vordergrund. Die artenschutzfachliche Abarbeitung erfolgt gesondert über eine Potentialabschätzung.

Schutzgebiete

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind nicht vorhanden. Zu den Natura 2000 Gebieten des Rheinwalds (FFH Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg" und Vogelschutzgebiet Nr. 8211401 „Rheinniederung Haltingen - Neuenburg mit Vorbergzone") sind es ca. 1.5 km. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Bestand

Bei der untersuchten Fläche mit einer Gesamtgröße von 1,04 ha handelt es sich um eine innerstädtisch geprägte Fläche an der Müllheimer Straße im Kernort von Neuenburg am Rhein. Die Cusenier, eine 1925 erbaute Likörfabrik, die zuletzt als Markgräfler Einkaufszentrum betrieben wurde, soll nach 13 Jahren Leerstand saniert und für Wohnzwecke und Geschäftsräume umgebaut werden. Entlang der Müllheimer Straße findet sich ein großer Parkplatz, der durch jüngere Spitz-Ahorn Bäume (11 Stck. mit Stammumfang ca. 80 -110 cm) und einer niedrigen Buchshecke eingesäumt ist. Entlang der Fassade haben sich Ruderalfluren mit u.a. Brombeere, Wermut, Berufskraut und Kletterpflanzen entwickelt. Im Osten des Parkplatzes wurden zwei markante Linden mit einem Stammumfang von ca. 250 cm und ca. 350 cm erfasst.

Im rückwärtigen/südlichen Bereich der Cusenier findet sich eine größere Halle (ehemaliges Zolllager), einige Nebengebäude, Garagen, Parkplätze und Schotterwege sowie südöstlich zwei Wohngebäude. Entlang der vegetationsarmen Kieswege und der alten Gebäude haben sich dichte Säume mit nitrophilen Stauden, Holunder, Sommerflieder, Hartriegel, Wildrosen, Nussbaum- und Ahornausschlägen, Wilder Wein, Waldrebe und Brombeergestrüpp ausgebildet. Südlich der Halle findet sich eine Baumgruppe aus mehrstämmigen Hainbuchen mit Brombeergestrüpp und Waldrebe im Unterwuchs. Nach Westen grenzt eine Kindertagesstätte mit kleinem Spielplatz an die ehemalige Likörfabrik. Zwischenzeitlich befinden sich westlich neben der bestehenden Halle auch größere Ablagerungen von Bauaushub.

Das Planungsgebiet mit seinen verschiedenen Gehölzstrukturen und ruderalisierten Grünflächen ist als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel geeignet. Ebenso können die offenen Kiesflächen als Sonnenplätze sowie die vorhandenen Saumstrukturen als Versteck für Eidechsen dienen.

Vorbelastung:

Hohe Vorbelastung durch bestehende Flächenversiegelungen und Bebauung.

Konflikt

Das Gebiet ist insgesamt von geringer ökologischer Bedeutung. Von höherer Bedeutung ist der im Gebiet erfasste Baumbestand, der im Zuge der geplanten Neugestaltung teilweise entfernt werden muss. Die bestehenden ruderalisierten Saumstrukturen und vegetationsarmen Kiesflächen sind aufgrund der Funktion als Eidechsenhabitate von Bedeutung.

Durch die geplante Neuentwicklung des Cusenier-Areals sind überwiegend bestehende bebaute Flächen, versiegelte Plätze mit hoher Vorbelastung und mit geringer ökologischer Wertigkeit betroffen. Ein höherer Eingriff stellt der Verlust bestehender Gehölze dar, wobei davon vor allem der jüngere Baumbestand entlang der Müllheimer Straße betroffen ist. Größere Einzelbäume sollen weitgehend erhalten bleiben und sind im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Hinblick auf die vorhandenen Mauereidechsenpopulation sind die bestehenden Saumstrukturen und vegetationsarmen Kiesflächen von Bedeutung.

Fauna:

Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Vögel und Reptilien sowie eine spezielle Artenschutzprüfung für Fledermäuse durchgeführt (siehe Anlagen zum Bebauungsplan), auf die hiermit verwiesen wird.

Vögel:

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Gebiet insg. 11 Vogelarten nachgewiesen, die auch nach BNatSchG besonders geschützt sind. Eine streng geschützte Art konnte nicht nachgewiesen werden. Der Haussperling, der auf der Vorwarnliste steht, kommt als Brutvogel im Gebiet vor, für die Türkentaube besteht Brutverdacht.

Konflikt:

Durch die Rodung von Bäumen und Sträuchern können Bruthabitate von Vögeln verloren gehen, ebenso bei der Restaurierung bzw. beim Rückbau von Gebäudefassaden der ehem. Likörfabrik. Zudem gehen Nahrungshabitate verloren.

Maßnahmen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen für Vögel umzusetzen:

- Die Bäume sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zu fällen.
- Rückbau oder Sanierung an der Fassade im Bestand oder am Dach im Bestand sollen nicht innerhalb der Zeitspanne von Ende April bis Ende Juli durchgeführt werden. Sollten in dieser Zeit dennoch Arbeiten notwendig werden, so sind die Fassade oder das Dach zuvor durch einen Fachgutachter auf Brutaktivitäten zu kontrollieren. Sind keine Brutaktivitäten zu beobachten, kann auch in der genannten Zeitspanne an der Fassade und am Dach gearbeitet werden.

Mauereidechsen:

Im Untersuchungsgebiet wurde die Reptilienart Mauereidechse mehrfach nachgewiesen.

Konflikte:

Anlage- und baubedingt werden wichtige Lebensräume der Mauereidechse in Anspruch genommen. Es gehen Jagdflächen, Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten und Überwinterungshabitate verloren. Weiterhin ist es möglich, dass Mauereidechsen bei Rodungsarbeiten getötet werden.

Maßnahmen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen für Mauereidechsen umzusetzen:

- Keine Grabarbeiten rund um die Cusenier in den Monaten Oktober Bis März. Innerhalb der Winterruhe der Mauereidechse dürfen deren Winterquartiere nicht geöffnet oder zerstört werden.
- Vergrämung der Mauereidechse aus den baulich beanspruchten Bereichen ab Ende März bis Mitte April oder von Mitte August bis Mitte September.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Als Ausgleich für zerstörte Mauereidechsenhabitate sind CEF-Maßnahmen in Form von Eidechsenhabitaten herzustellen. Hierzu ist eine Trockenmauer (greencityWALL-Eidechsen-Habitat) mit einer Höhe von mind. 1,30 m und einer Länge von mind. 32 m zu erstellen. Die Mauer ist nach Osten hin mit trockenheitstoleranten Stauden zu be-

pflanzen. Nach Westen hin sind vor der Trockenmauer horizontale Flächen, bestehend aus Sand-Kiesgemisch (Tiefe mind. 50 cm) anzulegen, die mit Steinen wie z.B. Rheinwacken zu belegen und mit einzelnen trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen sind. Insgesamt ist eine Habitatfläche von mind. 80 m² anzulegen, die sowohl vertikal als auch horizontal nachgewiesen werden kann.

Fledermäuse:

Vorbemerkung:

Für das Cusenier-Areal konnten in 2018 nicht mehr alle empfohlenen Untersuchungen durchgeführt werden. Es wurde vereinbart, dass auf Grundlage von Erhebungen im Herbst 2018 erste Aussagen zu auftretenden Fledermausarten und zum möglichen Konfliktpotenzial getroffen werden. Auf dieser Basis wurde eine worst-case-Annahme getroffen auf deren Basis die maximal zu erwartenden Konflikte bereits eingegrenzt werden können (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Für eine abschließende Beurteilung erfolgen weitere Untersuchungen im Frühsommer 2019.

Bestand:

Bei der Begutachtung der Gebäude wurden an dem Cusenier-Gebäude sowie am ehemaligen Zolllager mehrere potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Innenräume des Cusenier Areals nicht regelmäßig von Fledermäusen aufgesucht werden.

Während der Erfassungen konnten insgesamt drei Fledermausarten, die Zwergfledermaus, die Weißrandfledermaus und der Abendsegler sicher nachgewiesen werden.

Konflikte:

Durch das Vorhaben können im Hinblick auf die vorhandene Fledermaus-Fauna Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt werden (Tötung / Verletzung). Es ist davon auszugehen, dass Paarungsquartiere und im Sinne einer worst-case-Annahme Wochenstuben zerstört werden.

Aufgrund der worst-case Annahme wurden Vermeidungsmaßnahmen durch Bauzeitenregelungen definiert sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen, die zum Funktionserhalt potenziell betroffener Fledermausarten, das Aufhängen von Fledermauskästen innerhalb des Planungsgebietes vorsehen. Definiert werden die notwen-

digen Ausgleichsmaßnahmen nach Vorlage der weiteren Untersuchungen im Frühsommer 2019.

2.2 Geologie und Boden

Bestand

Die naturräumliche Lage des Gebietes befindet sich auf dem Hochgestade der Rheinebene, welches im Bereich des Planungsgebiets durch rötliche Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Niederterrassenschotter mit kalkreichen, reliktischen Grundwasserabsätzen im Untergrund charakterisiert sind.

Bewertung

Bei den vorhandenen Böden im Plangebiet handelt es sich um anthropogen stark veränderte bzw. beeinträchtigte Böden in innerstädtischer Lage. In solchen Fällen ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung (Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen, als Standort für Kulturpflanzen und Standort für die natürliche Vegetation) pauschal der Bewertungsklasse 1 (gering) zuzuordnen (siehe Kapitel 4.1 in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", LUBW 2012).

Vorbelastung

Sehr hohe Vorbelastung durch bestehende Flächenversiegelung und Bebauung.

Konflikt

Allenfalls geringer Konflikt durch Versiegelung derzeit offener jedoch vorbelasteter Böden im Bereich bestehender Grünflächen.

2.3 Fläche

Es handelt sich um eine innerstädtische, bebaute Fläche an der Müllheimer Straße mit Parkplätzen, Verkehrswegen und meist ruderalisierten kleinen Grünflächen.

Auswirkungen

Beanspruchung einer bestehenden Sondergebietsfläche.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750-1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Im Sommer ist das Gebiet bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit einer hohen Wärmebelastung ausgesetzt. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640-670 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.

Konflikt

Aufgrund der hohen Vorbelastung sind keine nachhaltigen Auswirkungen durch die Planung auf das Klima und den Luftaustausch zu erwarten.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Bestand

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des bestehenden Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschichten ergeben sich Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiges und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis hoch.

Das Planungsgebiet liegt in dem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WSG Neuenburg TB Grißheim II“.

Konflikt

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenköper entfernt und damit die Stärke der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Flächenversiegelung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet liegt im Hochgestade der Rheinebene, innerhalb des Stadtgebiets von Neuenburg am Rhein. Die gesamte Umgebung wird durch Geschäfts- und Bürogebäude mit Parkplatzflächen sowie Wohnbebauung geprägt, welche durch kleinere Grünflächenbereiche und Gärten gegliedert sind. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Müllheimer Straße, im Süden durch die Danziger Straße und im Westen durch die Pommernstraße begrenzt. Das Gebiet ist nach Norden durch den vorhandenen Gehölzbestand gut eingegrünt.

Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Konflikt

Aufgrund der Umgestaltung einer innerörtlichen Fläche sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Mensch/Wohnen

Bestand

Im Süden grenzt an das Planungsgebiet Wohnbebauung. Weitere Wohnungen finden sich in den Geschäftshäusern im Umfeld des Cusenier-Areals. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Likörfabrik an der Müllheimer Straße wird seit einigen Jahren im Erdgeschoss als Gaststätte genutzt. Direkt im westlichen Anschluss an das ehemalige Fabrikgebäude befindet sich ein kleiner Anbau mit einem Kindergarten.

Vorbelastung:

Es besteht eine Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffimmission durch die Müllheimer Straße, die südlich verlaufende Bahnlinie und die nahegelegene Tankstelle. Für den Bebau-

ungsplan „Cusenier-Areal" wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Fichtner, März 2019) durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird.

Konflikt

Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies ist in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht wird.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung werden an Südfassaden innerhalb des WA2 stellenweise die empfohlen Immissionen überschritten. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen festgesetzt (Schalldämmung, Schallschutzmaßnahmen).

2.8 Kultur- und Sachgüter

Die alte Cusenier ist ein denkmalgeschütztes Gebäude gem. §2 DSchG BW aus dem Jahre 1925 und wurde bis 1967 durch die Likörfabrik genutzt.

Konflikt

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes möglich. Der Umbau des Gebäudes erfolgt in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

2.9 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik) sind im gesamten Plangebiet zulässig und werden ausdrücklich befürwortet

2.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die

Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschafts-bild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängungen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschafts-bild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Tabelle 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

5 Darstellung der Alternativen

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der u.a. ein denkmalgeschütztes, seit 12 Jahren ungenütztes Gebäude saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, gibt es keine Alternativen für die vorliegende Planung, die auch einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für Reptilien, Fledermäuse) zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Tierarten sind erforderlich.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang **Boden** allenfalls im geringen Umfang durch geringe zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Arten/Biotope** entstehen durch den Verlust von Gehölzen im direkten Umfeld der Gebäude und durch den Verlust von ökologisch mittel bis geringwertiger Vegetationsstrukturen. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für Reptilien, Fledermäuse) zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Tierarten sind erforderlich. Ergänzende Bestandserhebungen für die Artengruppe Fledermäuse werden im Frühsommer 2019 durchgeführt.

Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Mensch/Erholung** und **Wohnen** zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang **Klima** sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Für den Umweltbelang **Kultur und Sachgüter** bestehen während der Bauphase Konflikte durch potenzielle Beeinträchtigungen des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes.