

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Neuenburger Kleingartenverein „Basler Kopf“ existiert schon seit den 70 er Jahren und besteht heute nahezu aus 100 Pächtern.

Die Anlage befindet sich heute insgesamt in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Hinzu kommt, dass die Nutzung vieler der Parzellen nicht den Richtlinien des deutschen Kleingartengesetzes entspricht. Dieses sieht u.a. eine Bewirtschaftung der einzelnen Parzellen jeweils zu einem Drittel als Nutzgarten, Ziergarten und für die Freizeit vor.

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau, welche im Jahr 2022 stattfindet, plant die Stadt Neuenburg am Rhein nun, ein Teil des Geländes der Kleingartenanlage in den Gesamtbereich der Gartenschau miteinzubeziehen und dieses neu zu strukturieren bzw. nachhaltig zu modernisieren.

Im Zuge der Umgestaltung soll diese Anlage ein modernes und zukunftsfähiges Erscheinungsbild erhalten, prinzipiell weg von der zum Teil hermetischen Abschottung der einzelnen Parzellen, hin zu einer weitergehenden Offenheit. Die Parzellen sollen während des Durchführungszeitraums der Landesgartenschau 2022 den Besuchern partiell zugänglich sein. Die Erschließung für die Pächter ist in dieser Zeit gesichert.

Einhergehend mit dieser Umgestaltung bzw. Modernisierung, soll das Gartengelände zukünftig an die technische Infrastruktur (zentrale Trinkwasserversorgung) der Stadt Neuenburg am Rhein angeschlossen werden. Ergänzend ist eine zentrale Anlaufstelle in Form einer Gemeinschaftsfläche geplant. Baurechtlich wird zudem eine Vereinslaube für den Kleingartenverein ermöglicht.

Um eine einheitliche Regelung zu erhalten, wird die Stadt die einzelnen Pachtverträge kündigen und dann für das ganze Areal mit dem Kleingartenverein selber einen Generalpachtvertrag abschließen. Dieser wird dann wiederum mit den einzelnen Pächtern entsprechende Unterpachtverträge nach dem deutschen Kleingartengesetz abschließen. Damit wird erreicht, dass jeder Pächter, der zukünftig eine Parzelle bewirtschaftet, auch Mitglied im Kleingartenverein sein muss.

Die gesamte Gartenanlage wird bisher durch den Bebauungsplan „Kleingärten“ im Gewann Basler Kopf mit Satzung vom 22. März 1978 und in Kraft getreten am 29. September 1978 in der Fassung aktuellen Änderung vom 23.05.1986 planungsrechtlich gesichert.

Dieser Bebauungsplan diente bisher als planungsrechtliche Grundlage für die Anordnung der einzelnen Gartenparzellen mit Wegen bzw. Zugängen und den entsprechenden baulichen Anlagen wie Vereinslaube und Parkplatz.

Geplant ist nun, den bestehenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen zu überarbeiten und auf aktuelle Rechtsgrundlagen zu stellen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine neue Abgrenzung des Geltungsbereiches, bei dem insbesondere im nördlichen Bereich gegenüber der bisherigen Abgrenzung, einzelne Flächen herausgenommen und Teilflächen wie der geplante Parkplatz mit Erschließung neu mitaufgenommen werden. Durch die geplanten, angrenzenden Bebauungspläne, wird der bestehende Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt vollständig überlagert und damit aufgehoben.

Durch die Planung leiten sich folgende Einzelziele ab:

- Neuordnung der einzelnen Gartenparzellen
- Sicherung einer gemeinschaftlichen Freifläche mit der Errichtung einer Vereinslaube und Geräteschuppens auf den Grundstücken Flst. Nrn. 87 bis 89
- Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Gebäuden (Gartenhäuser etc.)
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Verfahrensdaten

26.10.2016	Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Gemeinderat.
26.06.2017 bis 28.07.2017	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 19.06.2017 bis 28.07.2017	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB.
03.07.2017	„Scoping“ in Form eines gemeinsamen Termins.
23.07.2018	Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Teilbebauungsplans „Kleingartenanlage Basler Kopf“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit geändertem Geltungsbereich.
06.08.2018 bis 10.09.2018	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
06.08.2018 bis 10.09.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
05.11.2018	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlage und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB.

## 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser liegt den Unterlagen als gesonderter Teil der Begründung bei.

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
<b>Mensch</b> Entlang der nördlich angrenzenden Mülhauser Straße finden sich bauliche Nutzung mit Vereinsgaststätten, gewerbliche	Anlage oder betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung auf den Umweltbelang Mensch nicht zu erwarten.

<p>Nutzung mit Wohngebäuden sowie das Wasser- und Schifffahrtsamt.</p> <p>Hohe Vorbelastungen bestehen im Gebiet v.a. durch Lärmemission der BAB 5 und der B 378.</p>	
<p><b>Pflanzen und Tiere</b></p> <p>Die Kleingartensiedlung „Basler Kopf“ stellt eine vielfältig strukturierte Gartenanlage dar, die mit Hecken durchzogen, durch Bäume und Sträucher gegliedert und durch div. gärtnerische Nutzungsstrukturen geprägt ist.</p> <p>Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen liegt jedoch das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg am Rhein“, Nr. 8111341 und das Vogelschutzgebiet Rheinniederung Neuenburg – Breisach, Nr. 8011401. Im Süden erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ entlang des Rheins.</p> <p>Zur frühzeitigen Beteiligung des BPL „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für die Tierarten Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagschmetterlinge, Heuschrecke, Käfer und Haselmaus durchgeführt.</p>	<p>Durch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht werden die Eingriffe detailliert aufgeschlüsselt und in Ökopunkten bewertet.</p> <p>Anlage bedingte Eingriffe in den Umweltbelang finden in sehr geringem Umfang durch die Anlage eines Parkplatzes statt. Temporäre Eingriffe finden in geringem Umfang durch Umgestaltung und Neustrukturierung der Kleingartenanlage statt.</p> <p>Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden Festsetzungen zur Bepflanzung innerhalb des Planungsgebietes getroffen. Zum Ausgleich der Eingriffe werden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf Gemarkung Neuenburg am Rhein durch Entwicklung eines Grünstreifens umgesetzt.</p> <p>Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des nahegelegenen Natura 2000 Gebiets zu erwarten.</p> <p>Durch die geplanten Umgestaltungs- und Neuordnungsmaßnahmen innerhalb der Kleingartenanlagen ergeben sich keine Beeinträchtigungen der untersuchten Tierarten. Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sind die Gehölze außerhalb der Vogelschonzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar zu entfernen. Zur Vermeidung von Tötung von Fledermäusen hat eine Baumfällung im April oder Oktober zu erfolgen. Eine Kontrolle der potenziellen Quartiere ist vor der Fällung durchzuführen.</p>
<p><b>Boden</b></p> <p>Im Untersuchungsgebiet herrscht flach bis mittel tiefgründige Pararendzina vor. Als Standort für naturnahe Vegetation</p>	<p>Die Eingriffe in den Boden werden mittels einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Ökopunkten bewertet.</p>

<p>sind die Böden im Gebiet in die Bewertungsklassehoch bis sehr hoch (3-4) eingestuft. Daher sind die vorhandenen Bodenfunktionen auf einer fünfstufigen Skala von 0 bis 4 mit einer Gesamtbewertung von 4,0 als sehr hochwertig einzustufen.</p>	<p>Zum Ausgleich der kleinflächigen Eingriffe werden schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen angerechnet, welche durch den Überschuss von Kompensationsmaßnahmen für den Umweltbelang Arten und Biotope anfallen (Entwicklung eines Grünstreifens).</p>
<p><b>Wasser</b></p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der flach bis mitteltiefgründigen Bodendeckschichten ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.</p> <p>Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen (Lockergestein des Oberrheingrabens) zu.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>Der westlich des Planungsgebiets verlaufende Rhein stellt den Hauptvorfluter im Raum dar.</p>	<p>Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.</p> <p>Durch die vorliegende Planung sind Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Wasser von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser sind in den Bauvorschriften Maßnahmen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt.</p> <p>Es sind keine Oberflächenwasser betroffen.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <p><u>Bestand:</u></p> <p>Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750-1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640-670 mm.</p> <p>Die Kleingartenanlage liegt in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Umweltbelang Klima und ist als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion ausgewiesen.</p>	<p>Durch die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.</p>
<p><b>Landschaftsbild</b></p> <p>Das Planungsgebiet liegt westlich der Innenstadt von Neuenburg zwischen der BAB 5 im Osten und dem Rhein mit Rheinauenlandschaft im Westen. Im Nor-</p>	<p>Durch die Neufassung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Änderungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p>

<p>den schließt sich die Mülhauser Straße an die Fläche. Im Süden begrenzt die B 378 mit dem Areal „Alter Zoll“ das Planungsgebiet.</p> <p><b>Erholung</b></p> <p>Eine intensive Freizeitnutzung findet im Bereich der Kleingartensiedlung statt. An der Mülhauser Straße findet sich das Vereinsheim des Anglervereins Neuenburg mit dem Restaurant „Zum kleinen Hecht“.</p> <p>Eine wichtige Verbindungsstraße zum Rhein bzw. den westlich der BAB liegenden Landschaftsstrukturen stellt die nördlich angrenzenden Mülhauser Straße dar.</p>	<p>Anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung auf den Umweltbelang Erholung nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Kultur und sonstige Sachgüter</b></p> <p>Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden bzw. derzeit nicht bekannt.</p>	<p>Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>

**4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung im Zusammenhang mit der Gesamtplanung „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ entsprechende Anregungen und Stellungnahmen eingegangen. Diese haben sich jedoch auf den Teilbebauungsplan „Mülhauser Straße“ bezogen. Im Rahmen der Offenlage sind zum vorliegenden Teilbebauungsplan keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

**5 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Verfahrens (Frühzeitigen Beteiligung für den Gesamtbereich „Landesgartenschau 2022/Rheingärten“ und für die Offenlage des Teilbebauungsplanes „Kleingartenanlage Basler Kopf“) entsprechende Anregungen bzw. Stellungnahmen berücksichtigt. Hinweis: Die Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung bezogen sich auf den gesamten Geltungsbereich der LGS. Es werden nur jene Stellungnahmen in der vorliegenden, zusammenfassenden Erklärung erwähnt, welche sich speziell auf den vorliegenden Teilbebauungsplan beziehen. Diese sind im Folgenden zusammengefasst.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<b>Planungsrecht</b>	
Die Notwendigkeit der Splittung in einzelne Teilbebauungspläne ist zu über-	Aus verschiedenen Gründen wird eine Splittung in einzelne Teilbebauungspläne

prüfen.	für notwendig und sinnvoll erachtet.
Es wird angeregt, ob für den vorliegenden Teilbebauungsplan, welcher durch einen bestehenden Bebauungsplan überlagert wird, eine Aufhebung erfolgen soll.	Für den betreffenden Überlagerungsbe- reich erfolgt eine entsprechende Aufhe- bung. Dies wurde im Satzungstext ent- sprechend berücksichtigt.
Die gemeinschaftliche Vereinslaube und der Geräteschuppen sind entsprechend zu kennzeichnen.	Der Standort der Vereinslaube und des Geräteschuppens wurde in der Plan- zeichnung entsprechend gekennzeichnet.
Die Bedeutung der in der Planzeichnung gesetzten Zeichen ist zu erläutern.	Die in der Planzeichnung dargestellten Zeichen (bestehende Zäune) wurden ent- sprechend erläutert.
Es ist zu prüfen, ob der vorliegende Teilbebauungsplan den Planfeststellungs- bereich „IPR Rheingärten“ überla- gert.	Der vorliegende Teilbebauungsplan über- lagert nicht den Planfeststellungsbereich „IPR Rheingärten“.
<b>Arten- und Naturschutz</b>	
Es ist im Hinblick auf den Artenschutz und den erforderlichen Ausgleichsmaß- nahmen ist ein Gesamtkonzept zu er- stellen.	Im Hinblick auf den Artenschutz und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Gesamtkonzept erstellt.
Die Schutzgüter sind in den einzelnen Teilbebauungsplänen zu untersuchen und zu konkretisieren.	Die Schutzgüter wurden im vorliegenden Teilbebauungsplan untersucht und zu konkretisiert.
Die Umnutzung des Plangebiets ist im Hinblick auf den Artenschutz (Monito- ring) zu prüfen.	Das erste Monitoring wird ein Jahr vor und drei Jahre nach der Landesgarten- schau durchgeführt.
Zur Sicherung der externen Aus- gleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbe- schluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.	Zur Sicherung der externen Ausgleichs- maßnahmen wurde vor Satzungsbe- schluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit allen erforderlichen Unterlagen abge- schlossen.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.	Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in das Kompensationsverzeichnis entsprechend aufgenommen.
Die Naturschutzaspekte sind im Ge- samtzusammenhang mit der LGS zu betrachten.	Die Naturschutzaspekte werden im Ge- samtzusammenhang mit der LGS be- trachtet.
<b>Kampfmittel</b>	

Im Vorfeld von jeglicher Bebauung bzw. Planung sind entsprechende Untersuchungen zu Kampfmitteln durchzuführen.	Entsprechende Untersuchungen zu Kampfmitteln auf dem Gelände werden baubegleitend, in Abstimmung mit dem RP Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführt.
<b>Landwirtschaft</b>	
Bei notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen.	Bei notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht genommen.
Ausgleichsmaßnahmen sind, wenn möglich, innerhalb des Landesgartenschaugeländes umzusetzen.	Es wird geprüft, ob Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Landesgartenschaugeländes umgesetzt werden können.
Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde entsprechend zu beteiligen.	Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird die zuständige Landwirtschaftsbehörde entsprechend beteiligt.
<b>Straßenplanung</b>	
Die Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist am äußeren Fahrbahnrand des zukünftigen Kreisverkehrs zu führen.	In Abstimmung mit dem RP wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes am Böschungsfuß der geplanten Kreisverkehrsanlage „West“ vorgenommen.
Für das Gartenschaugelände und dem späteren Freizeitverkehr, ist ein Gesamtverkehrskonzept zu entwickeln.	Für das gesamte Gartenschaugelände wird durch ein qualifiziertes Ing. Büro ein Gesamtverkehrskonzept entwickelt.
<b>Lärmschutz</b>	
Mögliche Nutzungskonflikte im Hinblick auf Lärm sind zu prüfen.	Mögliche Nutzungskonflikte im Hinblick auf Lärm sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	
Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen nach LBO bezieht sich nur auf neue Gebiete.	Die örtliche Bauvorschrift (Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen) wurde ersatzlos gestrichen.
Die Entwässerungsplanung ist rechtzeitig vor Bauausführung abzustimmen.	Die Entwässerungsplanung wird rechtzeitig vor Bauausführung abgestimmt.
Sollten in der Kleingartenanlage neue Brunnen errichtet werden, könnte hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.	Falls im Bereich der Kleingartenanlage neue Brunnen errichtet werden, wird hierfür in Abstimmung mit dem FB 430/440 ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.	Im Plangebiet wird eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.
Es sind Zugänge und Zufahrten sowie Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.	Es werden Zugänge und Zufahrten sowie Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr berücksichtigt.
Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit möglich ist.	Hydranten werden so angeordnet, dass die Entnahme von Wasser jederzeit möglich ist.
Die zuständigen Unternehmen sind bezüglich der Versorgungsleitungen zu beteiligen.	Bezüglich der Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen entsprechend beteiligt.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen) zu der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage verwiesen.

## 6 PRÜFUNG DER ANDERWEITIG IN BETRACHT KOMMENDEN PLANUNGSA- TERNATIVEN

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil des Gesamtkonzeptes der „Landesgartenschau 2022/Rheingärten“. Insofern sind keine Planungsalternativen gegeben. Zudem handelt es sich um ein bereits bestehendes Kleingartengelände, welches durch den Bebauungsplan „Kleingartenanlage Basler Kopf“ planungsrechtlich gesichert ist.

Neuenburg am Rhein, den 14. Nov. 2018



Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

**fsp.stadtplanung**

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

Der Planverfasser