

INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2	Lage des Plangebiets und Nutzungen	2
3	Flächennutzungsplan.....	2
4	Verfahren.....	3
4.1	Verfahrensdaten.....	4
5	Städtebauliches Konzept	4
6	Planungsinhalte	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Höhe baulicher Anlagen	6
6.3	Grünflächen.....	6
7	Gefährdungsbereich Wald, Waldinanspruchnahme.....	7
8	Lärm	8
9	Belange von Natur und Landschaft.....	8
10	Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz	8
11	Ver- und Entsorgung	9
12	Erschliessung/Verkehrsanlagen	9
13	Kosten	9
14	Städtebauliche Daten	10

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Bisher war die „Jugendverkehrsschule“ der Kreisverkehrswacht Müllheim-Freiburg e.V. in der Winzerhalle in Auggen untergebracht, die inzwischen abgebrochen ist und einer Neubebauung Platz gemacht hat. Die Polizeidirektion und die Verkehrswacht benötigen deshalb eine neue Fläche für die Jugendverkehrsschule. Auf der Suche nach geeigneten Flächen wurde man auf der Gemarkung der Stadt Neuenburg am Rhein nördlich der Gewerbeflächen im Baugebiet „Äußerer Bleichegrund I“ fündig. Aufgrund der Lage, der verkehrlichen Anbindung und der angrenzenden Nutzungen wird es für sinnvoll erachtet die geplante Nutzung auf dieser Fläche anzusiedeln.

Der Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ wurde am 26.06.2006 als Satzung beschlossen und trat am 30.06.2006 in Kraft. Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, soll der bestehende Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ nun mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Planbereich in ein Sondergebiet „Jugendverkehrsschule“ umgenutzt und nach Nordwesten hin erweitert werden.

Das Plangebiet ist von Süden über die Rheinwaldstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, die unten aufgeführten Planungsziele im Rahmen der städtebaulichen Situation planungsrechtlich zu sichern.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Ansiedlung der „Jugendverkehrsschule“
- Gestaltung der Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets gegenüber des Waldes und der Autobahn A5
- Anpassung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen östlich des Sondergebiets „Jugendverkehrsschule“
- Übernahme der örtlichen Bauvorschriften vom Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“

2 LAGE DES PLANGEBIETS UND NUTZUNGEN

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadt Neuenburg am Rhein und westlich der Autobahn A5 Karlsruhe-Basel und ist über die bestehende Rheinwaldstraße und Vogesenstraße an die Westtangente und die Bundesstraße 378 angebunden.

Das Erweiterungsgebiet wird heute hauptsächlich als Grünfläche, der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Waldfläche genutzt.

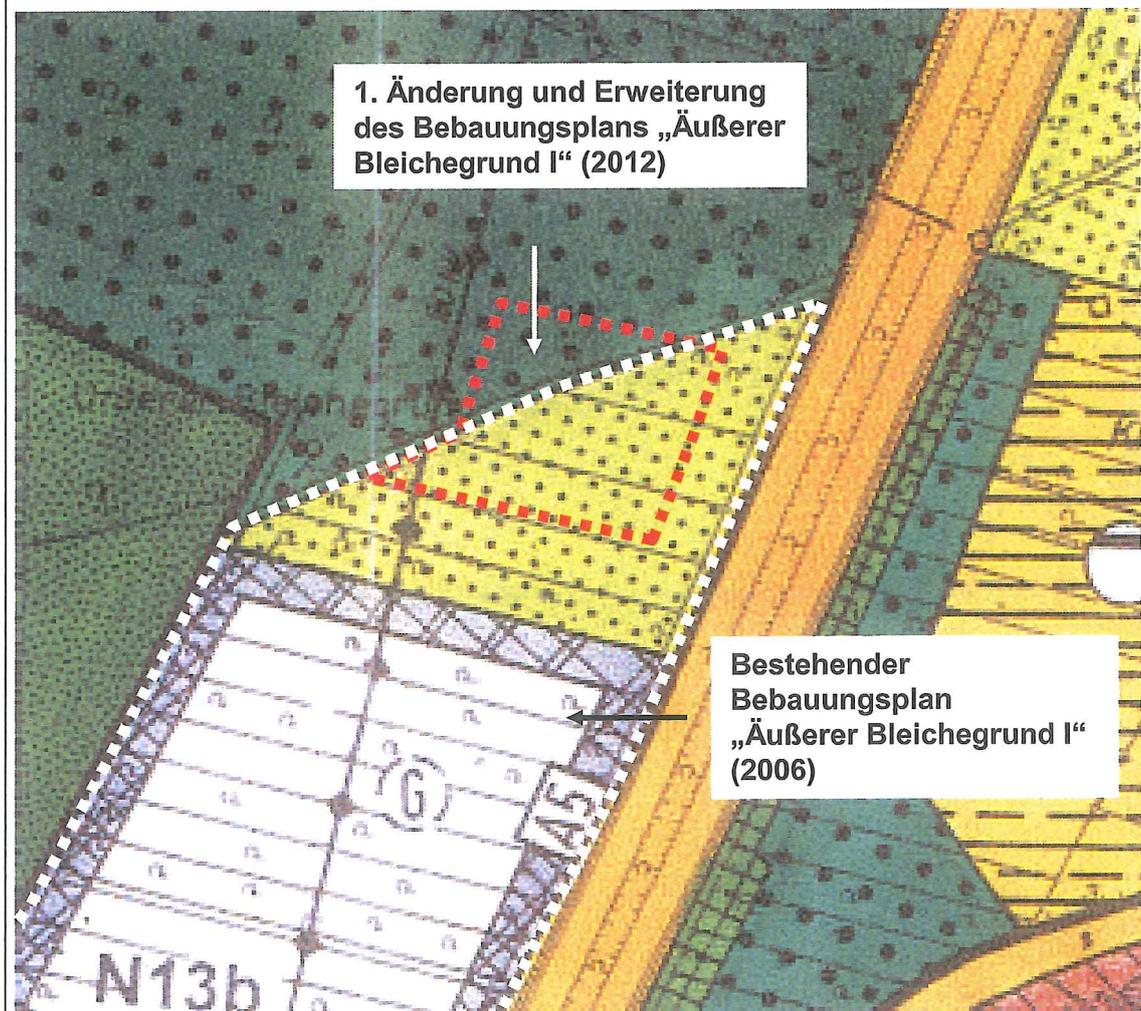
Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst 5.835 m².

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist der Geltungsbereich des zeichnerischen Teils der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Äußerer Bleichegrund I“ im südlichen Teil als Grünfläche und im nördlichen Teil als Fläche für Wald dargestellt.

Die 1. Änderung und Erweiterung setzt nun in dem Bereich ein Sondergebiet „Jugendverkehrsschule“ und insgesamt zwei Grünflächen fest. Lediglich im südlichen Bereich des Sondergebiets ist ein einzelnes Baufenster vorgesehen, in dem ein Gebäude zur Unterbringung der für die Verkehrsschule notwendigen Geräte und Materialien sowie ein Unterrichtsraum geplant ist. Im übrigen Bereich des Sondergebiets sind lediglich die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Wege zulässig, sodass die Fläche weitestgehend von hochbaulichen Anlagen freigehalten wird. Die im Umweltbericht sehr umfangreich vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Insgesamt kann die Bebauungsplanänderung aufgrund der wenig intensiven Nutzung und großer Grünflächenanteile innerhalb der vorgesehenen Nutzung noch als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (o. M.) mit markiertem Bereich der 1. Änderung/Erweiterung



4 VERFAHREN

Gemäß der §§ 3 und 4 BauGB wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Das Scoping, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt sind, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

4.1 Verfahrensdaten

09.11.2009	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und Übernahme der örtlichen Bauvorschriften „Äußerer Bleichegrund I“.
21.06.2010	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Übernahme der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
27.09.2010 bis 27.10.2010	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung
21.10.2010 bis 26.11.2010	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.
25.11.2012	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
19.11.2012 bis 19.12.2012	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
27.01.2014	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und Übernahme der örtlichen Bauvorschriften „Äußerer Bleichegrund I“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplant ist, auf dem Gelände des Grundstückteils von Flst.Nr. 5867, sowie einem Teil des landwirtschaftlichen Weges (Flst.Nr. 727) und einem Teil des angrenzenden Waldstücks (Flst.Nr. 2794/9) zwischen Autobahn A5 im Osten, der Rheinwaldstraße im Westen, dem Gewerbegebiet „Äußerer Bleichegrund I“ im Süden und der Waldfläche im Nordwesten eine Jugendverkehrsschule mit allen erforderlichen baulichen Anlagen zu erstellen.

Das geplante Baufenster befindet sich im südlichen Grundstücksteil des Sondergebiets außerhalb des 30 m breiten Waldabstands. Ein kleiner Bereich im westlichen Plangebiet wird als Grünfläche angelegt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Rheinwaldstraße und über eine Stellplatzfläche die im Plangebiet „Äußerer Bleichegrund I“ dargestellt ist.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigte Jugendverkehrsschule geschaffen und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, da die geplante Nutzung sich gut in das Konzept des Baugebiets „Äußerer Bleichegrund I“ der Stadt Neuenburg am Rhein integriert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und Übernahme der örtlichen Bauvorschriften „Äußerer Bleichegrund I“ das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendverkehrsschule“ auszuweisen. Ziel ist es, die vorgesehene Nutzung und der hierfür notwendigen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Wege etc. zu ermöglichen.

Da die Nutzung einerseits zwar einen gewissen Grad an Versiegelung benötigt um die Wege und Fahrspuren herzustellen, andererseits aber zwischen den Wegen auch große Grün- und Freiflächen verbleiben, die zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht verortet werden können, wurde festgelegt, dass die Versiegelung durch bauliche Anlagen und die für die Verkehrsschule anzulegenden Fahrspuren und Wege maximal 2.300 m² betragen darf. Bei einer Größe der Sonderbaufläche von 5.601 m² entspricht dies einem maximalen Versiegelungsgrad von ca. 40 %. Für das Baufenster in dem ein Unterrichtsraum und Abstellmöglichkeiten bzw. eine Garage für die benötigten Materialien untergebracht werden sollen, wurde durch Planeinschrieb eine maximale Grundfläche von 300 m² festgesetzt. Die Fläche des Gebäudes ist in der maximalen Versiegelungsfläche von 2.300 m² bereits enthalten.

Südwestlich des Sondergebiets wird ein kleiner Teil des Plangebiets als Grünfläche ausgewiesen.

6.2 Höhe baulicher Anlagen

Abweichend von dem bisherigen Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“, in dem eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m vorgesehen ist, wird im Sondergebiet „Jugendverkehrsschule“ eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m gemessen ab dem befestigten Parkplatz südlich des Grundstücks festgesetzt. Hierbei ist die Böschungshöhe bereits berücksichtigt, so dass das Gebäude in etwa eine Höhe von 4,0 m gemessen ab dem natürlichen Gelände erreichen kann. Damit wird eine gemäßigte Höhenentwicklung der baulichen Anlage im Übergang vom Siedlungsbereich zum Außenbereich insbesondere zum Wald gewährleistet.

6.3 Grünflächen

Auf der westlichen Seite des Sondergebiets verbleibt ein kleiner dreieckiger Teil einer Grünfläche. Auf dieser Fläche soll die Errichtung eines Mobilfunkmasts zulässig sein. Hintergrund ist der Wegfall eines Mobilfunkmasts auf dem Gelände der Fa. Vordermayer im Zuge der Entwicklung des Gebietes Vogelwäldle. Das bisherige Betriebsgelände wird für wohnbauliche Zwecke umgenutzt, so dass ein Ersatzstandort für den dort bisher vorhandenen Sendemast notwendig ist. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat mit dem Betreiber einen sinnvollen und gleichzeitig verträglichen Standort gesucht und hält die Fläche im Bereich „Äußerer Bleichegrund“ für geeignet. Zum einen kann er das bisherige Versorgungsgebiet abdecken, zum anderen liegt er nun nicht mehr in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern und führt an diesem Standort auch nicht zu städtebaulichen Beeinträchtigungen. Insofern wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die Errichtung eines Mobilfunkmasts im Bereich der Grünfläche erlaubt. Der Mobilfunkmast wurde bereits erstellt, so dass die Bebauungsplanänderung hier nur die tatsächliche Entwicklung nachvollzieht. Auf der Grünfläche sind keine Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Verkehrsschule untergebracht, da hier bereits Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen für den Mobilfunkmast erfolgt sind.

Am östlichen Plangebietsrand des Deckblatts, aber außerhalb des Geltungsbereichs, ist eine kleine Grünfläche mit der Bezeichnung F4 dargestellt. Dies liegt daran, dass

die im bisherigen Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ vom 26.06.2006 enthaltenen Flächenbezeichnung F4 durch das Aufbringen des Änderungsdeckblatts überdeckt wird und dadurch die Bezeichnung F4 wegfallen würde. Der gesamte Bereich östlich des Sondergebiets bis zur Autobahn bleibt aber weiterhin Grün- und Ausgleichsfläche F4 so dass es notwendig ist, dass die Bezeichnung und Zuordnung auch nach Vollzug der Änderung sichtbar bleibt.

7 GEFÄHRDUNGSBEREICH WALD, WALDINANSPRUCHNAHME

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung wird ein Teil der Waldfläche (Flst. Nr. 2794/9) in einer Größenordnung von ca. 2.210 m² in den Geltungsbereich mit einbezogen. Diese Waldfläche wird für einen Teil der Sondergebietsfläche in Anspruch genommen, das Baufenster des Sondergebiets befindet sich jedoch außerhalb des 30 m breiten Waldabstands.

Für die Waldfläche, die in Anspruch genommen werden muss, ist eine Waldumwandlung erforderlich. Zuständig ist die Körperschaftsforstdirektion. Die Waldumwandlung und die Aufforstung wurden von der Stadt Neuenburg am Rhein beantragt. Mit Datum vom 11.12.2013 wurde von der Körperschaftsforstdirektion die Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG erteilt.

Für die Waldinanspruchnahme ist ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Vorgehen ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf dem Grundstück Flurstück Nummer 1324/6 auf der Gemarkung Zienken mit standortheimischen Laubbäumen. Der zu pflanzenden Hauptbaumart Stieleiche (80%) sollen jeweils mit 10%tigem Anteil Ahorn und Erle beigemischt werden. Für die beabsichtigte Aufforstungsfläche wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine erhebliche Auswirkung der Aufforstung auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten ausgeschlossen werden kann. Die Aufforstungsgenehmigung gemäß § 25 Landwirtschafts- und Landeskultugesetz wurde daher am 27.11.2013 erteilt.

Da bereits absehbar war, dass andere Bauvorhaben der Stadt Neuenburg am Rhein ebenfalls einen Aufforstungsbedarf nach sich ziehen werden, wurde die Aufforstungsgenehmigung für eine Fläche von 12.249 m² beantragt und auch genehmigt. Für die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung „Äußerer Bleichegrund I“ werden davon jedoch nur 2.210 m² in Anspruch genommen. Die restliche Aufforstungsfläche in einem Umfang von 10.039 m² soll in das Ersatzaufforstungskonto aufgenommen und für andere Bauprojekte (z.B. Bebauungsplan „Alter Zoll“) verwendet werden.

Die Körperschaftsforstdirektion weist darauf hin, dass die erteilte Waldumwandlungserklärung nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG ersetzt, sondern diese lediglich verbindlich in Aussicht stellt, sofern keine schwerwiegende Änderung der Sachlage eintritt. Die endgültige Umwandlungsgenehmigung kann erst erteilt werden, wenn die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt hat.

8 LÄRM

Im bisherigen Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ wurden zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, bzw. Büro- und anderen Räumen bestimmte Lärmpegelbereiche festgesetzt. Da in der vorliegenden 1. Änderung und innerhalb des Sondergebiets „Jugendverkehrsschule“ auch ein Unterrichtsraum vorgesehen ist, wurden die Ergebnisse des bisherigen schalltechnischen Gutachtens auf die Bebauungsplanerweiterung übertragen, mit der Folge, dass für das Baufenster in der Sonderbaufläche insgesamt der Lärmpegelbereich IV festgesetzt wurde.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Scoping durchgeführt, mit dem Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ermittelt wurden. Hierfür hat das Büro für Landschaftsökologie und Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft eine Abschätzung des Untersuchungsrahmens erarbeitet, der von der unteren Naturschutzbehörde aus naturschutzfachlicher Sicht als angemessen akzeptiert wurde. Da sich insbesondere die Erweiterung des Bebauungsplans auf Teilen der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen F4 und F6 befindet, ist hierfür entsprechender Ersatz zu schaffen und im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbewertung zusätzliche Maßnahmen zu ermitteln.

Da innerhalb der Sondergebietsfläche, wie bereits dargestellt maximal 2.300 m² durch Gebäude und Fahrstraßen versiegelt werden dürfen, können innerhalb des Sondergebiets umfangreiche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes wurden daher innerhalb des Plangebiets zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt, die im Umweltbericht näher beschrieben sind. Da im ursprünglichen Bebauungsplan „Äußere Bleichegrund I“ nach der Deckblattänderung bereits die Maßnahmen F1 bis F6 enthalten sind, wurden die im Änderungsbereich enthaltenen Maßnahmen mit den Bezeichnungen F7, bis F10 planungsrechtlich gesichert. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht des Büros für Landschaftsökologie und Planung, Gaede und Gilcher Partnerschaft, Freiburg näher erläutert und beschrieben. Der Umweltbericht stellt den zweiten Teil der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Äußerer Bleichegrund I“ dar.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DEN KLIMASCHUTZ

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Sommer 2011 ist gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen (z.B. in Form von Schaffung optimaler Voraussetzungen für Solaranlagen: Gebäudestellung, Dachform- und -neigung, Dacheindeckung etc.), sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z.B. Dachbegrünung, Durchgrünung, Regenrückhaltebecken etc.).

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat eine städtebauliche Klimaschutzlinie u.a. für Bebauungspläne beschlossen. Die Berücksichtigung der in der Richtlinie formulierten Punkte wird nachfolgend für die Bebauungsplanänderung „Äußerer Bleichegrund I“ näher erläutert.

Städtebau, Baukörper

Durch die neue Nutzung der ehemaligen Grünfläche als Jugendverkehrsschule ist generell von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Diese wird jedoch auf maximal

2.300 m² beschränkt, sodass maximal 40% der Sondergebietsfläche versiegelt werden darf. Auf den übrigen Flächen, die nicht für die Übungs-Verkehrswege genutzt werden, sind verschiedene Bepflanzungsmaßnahmen für den Ausgleich vorgesehen; neben der Pflanzung von Magerrasen wird die Durchgrünung des Gebietes durch Strauchpflanzungen unterstützt. Im Bereich des Plangebietes wird die zusätzliche Versiegelung entsprechend zu leicht erhöhter thermischer Belastung gerade in den Sommermonaten führen, diese wird jedoch durch die Pflanzungen abgemildert. Durch den Verlust der Waldfläche werden die Luftfilterung sowie die Entstehung von frischer Kaltluft im Bereich des Plangebietes zudem leicht verringert.

Das Baufenster für die Jugendverkehrsschule selbst gibt die Möglichkeit für ein zwar längliches Gebäude mit max. 300 m² Grundfläche, es erlaubt aber dennoch ein gutes Verhältnis zwischen Außenfläche zu Volumen, welches sich, in Abhängigkeit von der später tatsächlich realisierten Gebäudeform, energiesparend auswirken kann. Die Höhe des Gebäudes mit maximal 5,0 m steht einem in sich kompakten Gebäude entgegen; sie ist jedoch der Lage am Ortsrand und der Nutzung, die mit weniger Fläche auskommt, geschuldet.

Integration von erneuerbaren Energien, Gestaltungsvorgaben

Um für die Integration von solaren Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik und/oder Solarthermie) auf dem Gebäude der Jugendverkehrsschule städtebaulich optimale Bedingungen zu schaffen, wurde das Baufenster Nord-Süd orientiert ausgerichtet. Da sowohl die Dachform als auch die Dachneigung offen gelassen werden sollen, ist bei einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m ausreichend Spielraum gegeben, die je nach Art der Anlage variierende optimale Dachform- und vor allem Dachneigung zu wählen. Der Abstand zu dem südlich liegenden Gebäude (Nepomuks Kinderwelt) ist ausreichend, um eine Verschattung der Dachflächen gering zu halten.

Mobilität

Da die Schüler, die auf dem Gelände der Verkehrsschule üben sollen, von der jeweiligen Schule aus mit einem Bus dorthin gebracht werden, wird der klimaschützende Aspekt berücksichtigt. Eine eigene Buslinie für diese Nutzung allein ist nicht sinnvoll, da die Jugendverkehrsschule nur zu unregelmäßigen Zeiten frequentiert wird.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt über die bestehende Rheinwaldstraße.

12 ERSCHLIESSUNG/VERKEHRSSANLAGEN

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Rheinwaldstraße und die Stellplatzfläche des Baugebiets „Äußerer Bleichegrund I“. Die erforderlichen und der Zweckbestimmung dienenden Stellplätze sind im Bereich Sondergebiet „Jugendverkehrsschule“ bzw. im südlich angrenzenden Parkplatz der Stadt Neuenburg am Rhein anzuordnen.

13 KOSTEN

Die Finanzierung der Verkehrsschule steht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest, daher können zur Finanzierung keine genaueren Angaben gemacht werden.

14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 5.835 m ²
davon:	
Sondergebiet „Jugendverkehrsschule“	ca. 5.601 m ²
Öffentliche Grünfläche insgesamt	ca. 234 m ²

Neuenburg am Rhein, den 27. JAN. 2014




Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser