

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2022 ist geplant, in den zukünftigen „Rheinpark“ ein Seniorenzentrum an der Mülhauser Straße zu integrieren. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wurde der Flächennutzungsplan in einem 11. Änderungsverfahren bereits geändert.

Für den projektierten Standort sprechen zum einen die exponierte Lage inmitten des Landesgartenschauengeländes, das nach der Schau als zentrales Naherholungsgebiet fungieren soll und die zukünftige, barrierefreie Erreichbarkeit der Innenstadt über den „Wuhrlochpark“ mit dem geplanten Erschließungsturm und einer Brücke über die Bundesstraße. Zum anderen ist das Areal in idealer Weise verkehrlich direkt an die Mülhauser Straße angebunden und damit auch mit dem PKW sehr gut erreichbar.

Geplant ist ein modernes und zeitgemäßes Seniorenzentrum, welches für insgesamt 90 Personen ausgelegt ist und den verschiedenen Ansprüchen der älteren Menschen (Senioren), gemäß den Vorgaben der LHeimBauVO gerecht wird. Im Allgemeinen wird ein Alter zwischen 50 und 65 Lebensjahren als Eintrittsalter in die Seniorität angesehen. Grundsätzlich dient das geplante Seniorenzentrum für diese Altersgruppe. Jedoch können im Einzelfall auch jüngere Menschen aufgenommen werden, welche eine entsprechende Pflegebedürftigkeit aufweisen.

Im Einzelnen entstehen in den verschiedenen Geschossen insgesamt 6 Wohngruppen mit Einzelzimmern und Gemeinschaftsräumen, welche für jeweils 15 Personen ausgelegt sind. Zusätzlich sind im Erdgeschoss Verwaltungsräume bzw. Büros, ein Mehrzweckraum sowie weitere Wohnungen für das Pflegepersonal geplant. Mit diesem Konzept kann so dem dringend benötigten Bedarf an Pflegeplätzen der Stadt Neuenburg am Rhein in positiver Weise Rechnung getragen werden.

Geplant ist dieses Vorhaben sehr zeitnah, d.h. bis zum Beginn der Landesgartenschau umzusetzen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat deshalb beschlossen, einen entsprechenden Bebauungsplan für den maßgebenden Bereich aufzustellen.

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der Landesgartenschau bzw. der baulichen Umgebung
- Schaffung und Sicherung von zeitgemäßen Wohnformen für pflegebedürftige Menschen innerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch einen kompakten Baukörper
- Ökonomische Erschließung über die vorhandene „Mülhauser Straße“
- Anordnung und Ausrichtung des Gebäudes insbesondere vor dem Hintergrund des erforderlichen Lärmschutzes (Autobahn BAB 5)
- Angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets
- Berücksichtigung der vorhandenen Lärmemissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im sogenannten Außenbereich, wird im vorliegenden Fall ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB mit Umweltprüfung im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

2 VERFAHRENSDATEN

- | | |
|---|---|
| 27.01.2020 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Seniorenzentrum Rheingärten“. In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat den Vorentwurf zum Bebauungsplan und beschließt die frühzeitige Beteiligung mit „Scoping“ gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen. |
| 17.02.2020 bis
20.03.2020 | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. |
| 17.02.2020 bis
20.03.2020 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB. |
| 27.04.2020 | Der Ausschuss für Umwelt und Technik behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 18.05.2020 bis
24.06.2020 | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben
vom 07.05.2020
bis 24.06.2020 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB. |
| 27.07.2020 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Offenlage sowie die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Gesamtabwägung) und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Seniorenzentrum Rheingärten“ gemäß §10 (1) BauGB als Satzung. |

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
<p>Mensch</p> <p>Entlang der Mülhauser Straße besteht bauliche Nutzung wie Vereinsgaststätten, gewerbliche Nutzung mit Wohngebäuden sowie dem Wasser- und Schifffahrtsamt. Wohngebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe des geplanten Seniorenzentrums.</p> <p>Durch das Ing. Büro Heine + Jud wurde in Zusammenhang mit der Seniorenanlage eine Lärmprognose durchgeführt, die Lärmemissionen durch Straßenverkehr, Gewerbe und die temporäre Nutzung der Landesgartenschau 2022 untersucht (Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Standort Freiburg, Januar 2020).</p> <p><u>Vorbelastung:</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen im Gebiet v.a. durch Lärmemission durch die nahegelegene BAB 5.</p> <p>Entlang der östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 5 findet sich auf der gesamten Länge von den Kleingärten bis zum nördlichen geplanten Parkplatz ein Lärmschutzwall, der einen aktiven Schallschutz zum Planungsgebiet herstellt.</p>	<p>Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen für die Wohnnutzungen an der Mülhauser Straße zu rechnen. Aufgrund der Entfernung der Wohngebiete sind diese allerdings nicht von den genannten Beeinträchtigungen betroffen.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund erhöhter Lärmemissionen des Straßenverkehrs der BAB 5 an den betroffenen Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Durch die temporäre Nutzung während der Landesgartenschau 2022 sind als potenzielle Schallquellen Parkplatzverkehr sowie Kommunikationsgeräusche und Veranstaltungen (Bühne) zu nennen, die weiterführende Schallschutzmaßnahmen notwendig machen.</p>
<p>Pflanzen und Tiere</p> <p>Die Flächen an der Mülhauser Straße sind vorwiegend durch eine Ackerfläche und ruderalisierte Grünlandflächen mit einem kleinen Streuobstbestand geprägt.</p>	<p>Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht werden die Eingriffe detailliert aufgeschlüsselt und in Ökopunkten bewertet. Anlagebedingte Eingriffe stellen neben der Beanspruchung landwirtschaftlicher Ackerflächen mit geringem Konfliktpotenzial auch teilweise mittel- bis hochwertige Biotopstrukturen durch Beanspruchung von ruderalisierten Grünlandstrukturen und einem kleinem Streuobstbestand dar.</p> <p>Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen werden Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen innerhalb des Pla-</p>

<p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Im Westen, in ca. 200 m Entfernung, liegt das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“, Nr. 8111341 und das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Neuenburg – Breisach“, Nr. 8011401.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Für den BPL „Landesgartenschau 2022“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für verschiedene Tierarten durchgeführt (I-FÖ, April 2016). Weiterhin wurde für den BPL Landesgartenschau 2022 in Zusammenschau mit den BPL „Rheingärten“, „Kleingartenanlage Basler Kopf“, „Wuhrlochpark“ und „Lückenschluss Stadtmitte-Internationaler Rheinradweg/Euro Velo 15“ eine artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) und eine Maßnahmenkonzeption für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Wildkatze, Reptilien und Tagfalter erstellt. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen umfassen auch den Geltungsbereich des vorliegenden BPL „Seniorenzentrum Rheingärten“, so dass keine gesonderten Gutachten mehr erforderlich sind.</p>	<p>nungsgebiets getroffen. Zum Ausgleich der Eingriffe werden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets durch Entwicklung von Magerrasenflächen auf Gemarkung Zienken getroffen (E1 und E2). Der Überschuss kann dem Ausgleich von Eingriffen in den Umweltbelang Boden angerechnet werden kann.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Auf die westlich gelegenen Natura 2000 Gebiete sind aufgrund der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im Zuge des BPL „Rheingärten“ wurde eine FFH-Vorprüfung vorgenommen, auf die hiermit verwiesen wird.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Auswirkungen auf betroffene Tierarten im Gebiet wurden in den Artenschutzgutachten zur Landesgartenschau 2022 detailliert beschrieben. Es wurde ein umfangreiches Maßnahmenkonzept entwickelt, welches im Zuge und nach Abschluss der Landesgartenschau umgesetzt wird.</p>
<p>Boden</p> <p>Im Untersuchungsgebiet herrscht flach bis mittel tiefgründige Pararendzina vor. Als Standort für naturnahe Vegetation sind die Böden im Gebiet in die Bewertungsklasse hoch 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>Die Eingriffe in den Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung werden mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Ökopunkten bewertet.</p> <p>Zum Ausgleich der Eingriffe werden schutzgutspezifische Maßnahmen durch Begrünung von Dachflächen sowie schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen angerechnet, welche durch den Überschuss von Kompensationsmaß-</p>

<p><u>Fläche</u></p> <p>Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt und ist derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg sind die Flächen teilweise der Vorrangflur I zugeordnet.</p>	<p>nahmen für den Umweltbelang Arten und Biotope anfallen.</p> <p><u>Fläche</u></p> <p>Für das Pflegeheim werden ca. 5.000 m² landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen und überbaut sowie private Grünflächen angelegt (GRZ 0,4).</p>
<p>Wasser</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiges und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir.</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>Das Planungsgebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WSG Neuenburg TB Grißheim II“.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden.</p> <p>Der westlich des Planungsgebiets verlaufende Rhein stellt den Hauptvorfluter im Raum dar, bei dem im Hochwasserfall mit einem erhöhten Wasserspiegel zu rechnen ist.</p>	<p><u>Grundwasser</u></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 zusätzliche Flächenversiegelung sind Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Wasser von geringer Bedeutung.</p> <p>Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser sind in den Bauvorschriften Maßnahmen zum Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>Eingriffe in Oberflächengewässer mit Uferstrukturen sind nicht vorgesehen.</p>
<p>Klima / Luft</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>Nach der Raumanalyse zum Schutzgut</p>	<p>Infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung im Bereich des geplanten Gebäudes, der geplanten Parkplätze, Wege und Plätze mit insgesamt ca. 2.890 m² und der Beseitigung bestehender Bäume sind in geringem Umfang Auswirkungen auf</p>

<p>Klima und Luft (Blatt Süd) des Landschaftsrahmenplanes weist die Freifläche eine mittlere Bedeutung für den Umweltbelang auf.</p> <p>Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung in einem breiten Korridor entlang der BAB 5 von hoher Priorität.</p>	<p>das Klima zu erwarten. Die Beeinträchtigung durch die Eingriffe kann durch Neupflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen auf den geplanten Grünflächen sowie der geplanten Begrünung von flachgeneigten Hauptdächern minimiert werden.</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung</p> <p>Das Planungsgebiet liegt gut einsehbar westlich der Innenstadt von Neuenburg am Rhein zwischen Mülhauser Straße im Osten und Süden, einem Landschaftsbaubetrieb im Westen und dem Landesgartenschauengelände im Norden. Das Planungsgebiet selbst ist durch ehemalige, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen markanten Obstbäumen gekennzeichnet.</p> <p><u>Vorbelastung:</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen im Gebiet v.a. durch Lärmemission durch die nahegelegene BAB 5.</p> <p><u>Erholung</u></p> <p>Das Planungsgebiet selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung von untergeordneter Bedeutung, ist jedoch Teil einer wertvollen Erholungslandschaft zwischen der BAB 5 und dem westlich gelegenen Rhein mit Rheinvorland.</p> <p>Eine wichtige Verbindungsstraße zum Rhein stellt die angrenzende Mülhauser Straße dar.</p>	<p>Durch den geplanten Bau des Seniorenzentrums geht eine unverbaute Freifläche an der Mülhauser Straße verloren.</p> <p>Eine Minderung des Konflikts kann durch Eingrünung des Gebäudes mit Bäumen und Sträuchern erreicht werden.</p> <p><u>Erholung</u></p> <p>Während der temporären Bauphase ist die Erholungsfunktion an der Mülhauser Straße eingeschränkt.</p> <p>Anlage bedingte Beeinträchtigungen nach Beendigung der Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Im Planungsgebiet selbst liegen keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter vor.</p> <p>Auf einer Grünfläche an der Ecke Mülhauser Straße östlich des Planungsgebietes finden sich Reste der ehemaligen Westwallbefestigung (Bunkerruine).</p>	<p>Da keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet selbst bekannt sind, sind derzeit keine Auswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten.</p>

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der Gesamtabwägung wurden die Anregungen bzw. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden sowohl in der Frühzeitigen Beteiligung als auch in der Offenlage keine Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgetragen.

Die wichtigsten inhaltlichen Anregungen bzw. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich wie folgt zusammenfassen:

4.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

LRA Breisgau-Hochschwarzwald FB 410 Baurecht und Denkmalschutz

Es wird angeregt zu prüfen, ob durch den benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der nicht genehmigt ist, auf das benachbarte Plangebiet evtl. Nutzungskonflikte entstehen könnten und ob bzw. welche Festsetzungen ggf. zu treffen wären, um Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und emittierenden Nutzungen planerisch zu bewältigen. Sollte zukünftig ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb geduldet oder genehmigt werden, sind ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen im entsprechenden Bauantragsverfahren nachzuweisen.

LRA Breisgau-Hochschwarzwald FB 420 Naturschutz

Im Rahmen der Bilanzierung ist für den westlichen Teil des Plangebiets anstatt einer Fettwiese vom Ausgangszustand als lückiger Streuobstbestand auszugehen. Es werden 40 % (706 m²) der als Fettwiese mittlerer Standorte erfassten Fläche als Streuobstbestand berücksichtigt und in die Bilanzierung mitaufgenommen.

Alle externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Dieser wurde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Gemäß der Anregung, werden die externen Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen in das Kompensationsverzeichnis eingestellt und die Untere Naturschutzbehörde entsprechend informiert.

Im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere sind die maßgeblichen Bäume vor Fällung durch einen Fledermausexperten auf Fledermausbesatz zu prüfen. Diese werden vor Fällung der Bäume auf Fledermausbesatz durch einen Fledermausexperten vorgenommen, der dann ggf. das weitere Vorgehen bestimmt.

Die Substratschicht von 10 cm bei der Dachbegrünung von Flachdächern sollte erhöht werden. An der Dachbegrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm wird als ausreichend angesehen.

Gemäß der Anregung sind die im Bebauungsplan festgesetzten 11 Bäume im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen und entsprechend zu pflanzen.

LRA Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden

Aufgrund der Lage in einer Wasserschutzzone IIIb gelten erhöhte Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser. Es wird auf die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens hingewiesen.

Das Entwässerungskonzept ist bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit dem FB 440 abzustimmen. Die Entwässerungskonzeption wurde mit dem FB 440 abgestimmt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht.

LRA Breisgau-Hochschwarzwald FB 450 Gewerbeaufsicht

Im Hinblick auf den Gewerbelärm der Gaststätte und Schifffahrtsamt ist die vorgeschlagene Ausrichtung der schutzbedürftigen Bebauung bzw. die Maßnahme einer möglichen Vollverglasung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals genauer zu betrachten und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen an den Baugrenzen und für den konkreten Planentwurf ermittelt und beurteilt. Für den vorgelegten Planentwurf ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Konflikte gegenüber der Gaststätte und dem Schifffahrtsamt.

An allen Fassaden des geplanten Gebäudes sind Schallschutzfenster mit Nachströmlüftungen vorgesehen. Im Hinblick auf die Landesgartenschau und deren Folgenutzungen muss diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens untersucht werden. Im Hinblick auf die Landesgartenschau 2022 und deren Folgenutzungen ist davon auszugehen, dass die Schallimmissionen im Regelbetrieb dem Straßenverkehrslärm untergeordnet sind. Aus diesem Grund reichen die zu treffenden Maßnahmen aus, um einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau wird der geplante Parkplatz als kritischer Bereich angesehen. Dieser Konflikt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst. Hierbei werden bauliche Maßnahmen den organisatorischen Maßnahmen, wenn möglich, vorgezogen.

Bei Veranstaltungen während der Landesgartenschau in der Nachtzeit sollte eine Lärmmessung an den neuralgischen Immissionsorten stattfinden. Bei Veranstaltungen in der Nachtzeit werden entsprechende Lärmmessungen vorgenommen und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen.

LRA Breisgau-Hochschwarzwald FB 470 Vermessung & Geoinformation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodenordnungsverfahrens „Landesgartenschau 2022/Rheingärten“. Die Bereitstellung und Bildung der endgültigen Fläche wird in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Vermessung und Geoinformation vorgenommen.

LRA FB 520 Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß der Anregung wird im Plangebiet eine entsprechende Löschwasserversorgung gewährleistet.

LRA FB 580 Landwirtschaft

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur I besitzen eine hohe landwirtschaftliche Bedeutung. Deren Bedeutung und Verlust wird in der Begründung dargestellt und sachgerecht abgewogen.

Gemäß der Anregung wird bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Inanspruchnahme von Flächen, welche für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR) in Anspruch genommen werden dürfen. Eine Doppelförderung ist nicht möglich.

Regierungspräsidium Freiburg Referat 91, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Tal-

auenschotter der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet befinden sich historische Kampfmittel. Hierzu wurde bereits ein entsprechendes Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches bereits im Vorfeld des Verfahrens bzw. im Rahmen der Erschließung des Gebietes umgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet noch nicht komplett auf Kampfmittel sondiert worden. Die maßgebenden Teilflächen werden jedoch zeitnah sondiert, so dass diese dann freigegeben werden können.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Gemäß der Anregung ist davon auszugehen, dass sich durch den Neubau des Stützpunktes keine erhöhten Schallimmissionen im Plangebiet ergeben. Dies wird im Bauantrag entsprechend berücksichtigt.

bnNETZE GmbH

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit elektrischer Energie kann je nach Leistungsbedarf über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Mühlhauser Straße. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

Polizeipräsidium Freiburg

Gemäß der Stellungnahme erfolgt die zukünftige Erschließung des Pflegeheims über die Mühlhauser Straße/Vogesenstrasse, welche auch für größere Zulieferfahrzeuge ausgebaut wird.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerinnen und Bürger)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage wurden von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) keine Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht.

5 PLANUNGSAalternativen

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt seit mehr als zwei Jahrzehnten das städtebauliche Ziel, Stadt und Rhein wieder enger miteinander zu verknüpfen. Zur Erreichung dieses Ziels wurde zunächst der Masterplan 2025 für den Bereich zwischen Innenstadt und Rheinufer erarbeitet. Im Zuge der Bewerbung für die Landesgartenschau und insbesondere im Rahmen des Wettbewerbs für die Landesgartenschau wurden die Planungen weiter konkretisiert. In diesem Zusammenhang wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und einzelne Bebauungspläne aufgestellt. Das vorliegende Plangebiet „Seniorenzentrum Rheingärten“ bildet hierbei einen Teil dieser Gesamtkonzeption. Im Vorfeld des Verfahrens wurden verschiedene Standorte für ein Seniorenzentrum nach unterschiedlichen Kriterien untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurde der projektierte Standort insbesondere durch die notwendige Größe des Plangebiets, der Lage zum Naherholungsgebiet „Rheingärten“ und der zukünftigen, altersgerechten Verbindung in die Innenstadt favorisiert.

Neuenburg am Rhein, den 27. Juli 2020



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser