

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt seit mehr als zwei Jahrzehnten das übergeordnete Stadtentwicklungsziel, die Stadt und das stadtgemeinschaftliche Leben wieder eng mit dem Rhein zu verknüpfen.

Im Zusammenhang mit dieser übergeordneten Zielsetzung hat sich die Stadt im Jahr 2010 erfolgreich um die Aufnahme in das Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ zur Ausrichtung einer Landesgartenschau beworben. Inhaltliche Grundlage für diese angestrebte Bewerbung war eine Machbarkeitsstudie und die Erarbeitung eines Masterplans 2025 für den gesamten Bereich zwischen der westlichen Innenstadt und dem Rheinufer.

Der in diesem Zusammenhang zu schaffende „Neue Rheinpark“ soll eine neue Form standortangemessen gestalteter, aquaurbaner Landschaft repräsentieren, welche ihre Qualität und kollektive Bedeutung aus dem reizvollen Wechselspiel zwischen Gewässerdynamik und architektonisch gestalteter Landschaft bezieht. Diese Landschaft soll zur erweiterten Lebenswelt für die Stadtbewohner und zum „kollektiven Raum“ im Rahmen einer modernen Siedlungsentwicklung werden.

Die inhaltliche Grundlage der landschafts- und stadtplanerischen Entwicklung des Areals für die Landesgartenschau und seine Umgebung –und damit die Konkretisierung des Masterplans 2025– erbrachte ein landschaftsplanerischer Wettbewerb, welcher im Frühjahr 2013 entschieden wurde.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wie auch in der Diskussion der Ergebnisse hat die Stadt Neuenburg am Rhein in verschiedenen Zukunftswerkstätten und Informationsveranstaltungen die Bürgerschaft intensiv miteinbezogen.

Mit Ausnahme von Teilbereichen entlang des Rheins, welche durch die Planfeststellung „IRP Rheingärten“ gesichert sind, wird es erforderlich, den übrigen Bereich mit einer Gesamtgröße von ca. 38 ha planungsrechtlich zu sichern.

Hierzu wurde eine frühzeitige Anhörung mit dem Titel „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ durchgeführt und zur Diskussion gestellt.

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Unterschiedlichkeit einzelner Teilbereiche, unterschiedlicher planungsrechtlicher Themen bzw. Abwägungsaspekte wie auch zeitlich gestaffelter Realisierungsnotwendigkeiten, ergeben sich in einer zweiten Anhörungsstufe (Offenlage) nun folgende Teilbebauungspläne:

- BPL I „Kleingartenanlage Basler Kopf“
- BPL II „Wuhrlochpark“
- BPL III „Rheingärten“
- BPL IV „Mülhauser Straße“

Im vorliegenden Fall soll nun der Bereich „Rheingärten“ als Teilbebauungsplan III weitergeführt und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bereich „Rheingärten“ mit den geplanten Rheinterrassen bildet das zentrale Herzstück der Landesgartenschau. Als Promenade verbinden die Rheinterrassen die Veranstaltungsbühne bzw. Festplatz im Norden mit einem zentralen Bereich an der Mülhauser Straße und weiter bis zum Brückenkopf an der B 378. Als Promenade und formales Band an der Kante zum IRP stellen die Rheinterrassen eine eigenständige Reaktion auf die besondere Struktur und einen wertvollen Lösungsvorschlag dar. Hierbei



wird eine ruhige, dem Ort angemessene nachhaltige Gestaltung mit einer räumlich erlebbaren Verbindung zum Rhein angestrebt.

## 2 VERFAHREN

### Allgemeines

Um erste Informationen insbesondere von den maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit zu erhalten, wurde mit Ausnahme des Bereiches der Planfeststellung IRP „Rheingärten“ für den Bereich des Landesgartenschaugeländes der Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ aufgestellt eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan VI „Rheingärten“ leitet sich aus dieser Gesamtplanung ab und umfasst den nordwestlichen Teilbereich zwischen der Bundesautobahn BAB 5 im Osten, dem Rhein im Westen und der „Mülhauser Straße“ im Süden. Nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen ist ein Teilbereich der „Vogesenstraße“. Dieser Teilbereich wird durch den Bebauungsplan „Lückenschluss Stadtmitte – Rheinradweg / Euro Velo 15“, welcher am 03.12.2018 als Satzung beschlossen wurde, planungsrechtlich gesichert. Zudem wurden im Nordwesten eine Teilfläche herausgenommen und im Nordosten eine Teilfläche miteinbezogen. Korrekturen wurden auch im südwestlichen Bereich der geplanten Rheinterrasse vorgenommen.

### 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.
13.05.2019	Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Teilbebauungsplans „Rheingärten“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit geändertem Geltungsbereich.
03.06.2019 bis 12.07.2019	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 24.05.2019 bis 12.07.2019	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
16.09.2019	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat.



**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><b>Mensch</b></p> <p>Entlang der Mülhauser Straße besteht bauliche Nutzung wie Vereinsgaststätten, gewerbliche Nutzung mit Wohngebäuden sowie dem Wasser- und Schifffahrtsamt.</p> <p>Durch das Ing. Büro Heine + Jud wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Standort Freiburg, April 2019).</p> <p>Vorbelastung:                      Vorbelastungen bestehen im Gebiet v.a. durch Lärmemission durch die nahegelegene BAB 5.</p>	<p>Während den Vorarbeiten zur Landesgartenschau ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen für die Wohnnutzungen an der Mülhauser Straße zu rechnen. Weiterhin sind während des Landesgartenschaubetriebes Beeinträchtigungen durch die Zuschauerströme zu erwarten.</p> <p>Anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nach Beendigung der Landesgartenschau durch Nutzungen, die über die Landesgartenschau hinaus geplant werden, in geringem Umfang zu erwarten.</p>
<p><b>Pflanzen und Tiere</b></p> <p>Das Planungsgebiet ist geprägt durch einen Wechsel von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und vielfältigen Streuobstbeständen, dazwischen Magerwiesen, Obstgärten und sonstigen Kleingärten, Ruderalflächen sowie diversen flächigen und linearen Gehölzstrukturen. Im Südwesten liegt eine kleine Waldfläche innerhalb des Untersuchungsgebietes. Das Planungsgebiet mit seinen vielfältigen, teilweise vielfach mittel- bis hochwertigen Nutzungs- und Landschaftsstrukturen ist, v.a in Verbindung mit dem nahegelegenen Rhein und der Rheinauenlandschaft, ein wertvoller Lebensraum zahlreicher, teilweise schützenswerter und gefährdeter Tierarten.</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 Magerwiesen, Streuobstbeständen, stukturreichen Gartenflächen sowie der Verlust div. Gehölzstrukturen und Einzelbäume sowie der Beseitigung einer Waldfläche dar.</p> <p>Für die Beseitigung des betroffenen Waldes wurde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und erteilt. Als Ausgleich wird eine Ersatzaufforstung auf der Gemarkung Zienken durchgeführt.</p> <p>Während der Landesgartenschau ist mit temporären Eingriffen durch Maßnahmen während der Umsetzung und Durchführung (temporäres Baurecht) gegeben.</p> <p>Zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation anlagebedingter Eingriffe</p>



<p>Schutzgebiete</p> <p>Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen grenzt das FFH-Gebiet Nr. 8111341 „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“ und das Vogelschutzgebiet Nr. 8011401 „Rheinniederung Neuenburg – Breisach“ an das Plangebiet an. Südlich der Rheinbrücke („B 378“) erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ entlang des Rheins. Für das Landesgartenschau-gelände wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.</p> <p>An der Ecke Vogesenstraße / Rheinhafenstraße liegt das nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz (w. Neuenburg)“ Nr. 181113150022 innerhalb des Planungsgebietes.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Für das Landesgartenschau-gelände wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung</p>	<p>sollen im Rahmen und nach Abschluss der Landesgartenschau innerhalb des Planungsgebietes vielfältige Biotopstrukturen erhalten und großflächig neue Biotope angelegt und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt werden. Hierzu wurde unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ein umfangreiches Grün- und Maßnahmenkonzept entwickelt (u.a. Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen, Anlage von Mager- und Fettwiesen sowie div. Gehölzstrukturen und Reptilienbiotopen), welches die Eingriffe in den Umweltbelang Arten- und Biotope vollumfänglich kompensiert bzw. langfristig aufwerten kann.</p> <p>Weiterhin werden externe Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (Aufhängen von Vogle- und Fledermauskästen, Anlage von Reptilienbiotopen, Aufforstung einer Waldfläche), die dem Ausgleich von Eingriffen in den Umweltbelang Boden angerechnet werden kann.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>Durch den anlagebedingten Flächenverlust mit Rodung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet bestehen allenfalls sehr geringe Beeinträchtigungen für die Bechstein- und Wimpernfledermaus sowie das Große Mausohr.</p> <p>Durch die vorliegende Planung sind darüber hinaus keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der angrenzenden Natura 2000- Gebiete zu erwarten.</p> <p>Es wird in ein nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop eingegriffen. Für das geschützte Feldgehölz wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 BNatSchG gestellt und eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erteilt. Das betroffene Gehölz ist art- und wertgleich im Zuge der Maßnahmenplanung durch Anlage einer Feldhecke / Feldgehölz auszugleichen.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Durch die geplanten temporären und dauerhaften Eingriffe zur Realisierung der Landesgartenschau und Nachfolgenut-</p>
---	--



<p>für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten und Säugetiere (speziell Haselmaus und Wildkatze) durchgeführt (IFÖ, 2016). Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Außerdem 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 Maßnahmenkonzeption für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagsschmetterlinge und die Wildkatze erstellt (IFÖ, 2019). Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) für das Rheinwärterhaus durchgeführt (FrInaT, 2018).</p>	<p>zung ergeben sich teilweise hohe Eingriffe für die erfassten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagsschmetterlinge und die Wildkatze, die durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch ein umfangreiches Maßnahmenkonzept mit CEF- und FCS-Maßnahmen berücksichtigt werden. Weitere Maßnahmen werden im direkten Umfeld des Planungsgebietes realisiert.</p> <p>Für die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien ist ein Monitoring mit Erfolgskontrollen lt. in dem SaP- Gutachten dargestellten Risikomanagement durchzuführen.</p>
<p><b>Boden</b></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>Fläche</p> <p>Für die Landesgartenschau inkl. der Ausweisung eines kleinen Sondergebiets (SO1, Gastronomie) und von PKW- und Wohnmobilstellplätzen werden zu einem großen Anteil landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Ackerflächen, Grünland und Obstwiesen sowie kleine Gartenanlagen aus der Nutzung genommen und in das Landesgartenschaukonzept integriert. Im Südwesten wird eine kleine Waldfläche dauerhaft in eine öffentliche Grünfläche mit Wiesenfläche umgewandelt.</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 schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen angerechnet, welche zum einen durch den Überschuss von Kompensationsmaßnahmen für den Umweltbelang Arten und Biotope anfallen sowie durch die Aufwertung einer Magerrasenfläche in der Trockenaue von Neuenburg am Rhein.</p>
<p><b>Wasser</b></p> <p>Grundwasser</p> <p>Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiges und überregional bedeutendes Trinkwasserreser-</p>	<p>Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vor-</p>



<p>voir.</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><b>Oberflächenwasser</b></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>handenen 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><b>Oberflächenwasser</b></p> <p>Eingriffe in Oberflächengewässer mit Uferstrukturen sind nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></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 Klima und Luft (Blatt Süd) des Landschaftsrahmenplanes weist die Freifläche eine mittlere Bedeutung für den Umweltbelang aus.</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>Infolge der zusätzlichen dauerhaften Flächenversiegelung mit teilweiser Beseitigung von Gehölzstrukturen und einer Teilfläche eines Wäldchens sind kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet möglich. Die Beeinträchtigung durch Verlust von den Gehölzstrukturen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen kann durch den weitgehenden Erhalt der bestehenden Streuobstbäume sowie durch umfangreiche Neupflanzung von Bäumen sowie Hecken- und Gebüschstrukturen minimiert werden.</p>
<p><b>Landschaftsbild/Erholung</b></p> <p>Das Planungsgebiet liegt westlich der Innenstadt von Neuenburg am Rhein zwischen der BAB 5 im Osten und dem Leinpfad mit Rheinvorland im Westen. Im Norden grenzen Gewerbeflächen und Sport-</p>	<p>Im Zuge der Neugestaltung des Landesgartenschau Geländes und auch während der Durchführung der Landesgartenschau finden teilweise erhebliche temporäre Eingriffe in das Landschaftsbild statt.</p> <p>Im Nordosten wird eine größere sied-</p>



<p>anlagen an das geplante Landesgartenschau-                  schaugelände.</p> <p>Vorbelastung:</p> <p>Vorbelastungen bestehen im Gebiet v.a.                  durch Lärmemission durch die nahegele-                  gene BAB 5.</p> <p>Erholung</p> <p>Von Bedeutung für die landschaftsgebun-                  de Erholung, in Verbindung mit dem nahe-                  legen Rhein, ist der zentrale landwirt-                  schaftlich genutzte Bereich des geplanten                  Landesgartenschau-                  geländes, der durch                  zahlreiche Streuobstwiesen, Gärten, He-                  ckenstrukturen usw. gegliedert ist. Nach                  dem Landschaftsrahmenplan kommt die-                  sem Bereich eine mittlere Bedeutung mit                  kleinräumiger Erlebnisqualität zu.</p> <p>Wichtige Verbindungsstraßen zum Rhein                  stellen die Mülhauser Straße im Süden                  sowie die Vogesenstraße und Rheinhafen-                  straße im Norden dar.</p>	<p>lungsnaher Freifläche dauerhaft als Park-                  platz und Wohnmobilstellplatz herange-                  zogen. Im Westen entsteht am ehemali-                  gen Standort des Rheinwärterhauses ein                  kleines Sondergebiet zur dauerhaften                  Einrichtung eines Gastronomie- und Be-                  herbergungsbetriebes.</p> <p>Der westliche Bereich ist nach der Lan-                  desgartenschau durch gärtnerisch ge-                  nutzte und gestaltete Freiflächen mit                  Wegeachsen und Spielplätzen gekenn-                  zeichnet. Der zentrale Teilbereich wird im                  Bebauungsplan großflächig als Parkland-                  schaft mit naturnahen Landschaftsstruk-                  turen erhalten und neu entwickelt.</p> <p>Während der temporären Bauphase zur                  Gestaltung des Landesgartenschau-                  geländes und während der Durchführung                  der Landesgartenschau ist das Pla-                  nungsgebiet für die freie Erholungsnut-                  zung stark eingeschränkt.</p> <p>Anlage bedingte Beeinträchtigungen                  nach Beendigung der Landesgarten-                  schau sind nicht zu erwarten. Durch die                  geplanten Maßnahmen zur Landesgar-                  tenschau wird das Gebiet für Erholungs-                  suchende dauerhaft attraktiv gestaltet.</p>
<p><b>Kultur und sonstige Sachgüter</b></p> <p>Im Bereich des bestehenden Feldgehölzes                  an der Ecke Rheinhafenstraße / Vogesen-                  straße sowie im Südosten an der Ecke                  Mülhauser Straße finden sich Reste der                  ehemaligen Westwallbefestigung (Bun-                  kerruine). Die Standorte der verschütteten                  Bunkerruine sind als kleine Erhebungen im                  Gelände erkennbar. Bei der Westwallbe-                  festigung handelt es sich um militärische                  Befestigungsanlagen, die ab 1937 errichtet                  wurden. Die Bunker der Westwallbefesti-                  gung stehen in Baden-Württemberg seit                  2009 unter Denkmalschutz.</p>	<p>Sofern es zur Herstellung der geplanten                  Grünflächen erforderlich ist, in vorhande-                  ne Befestigungsanlagen einzugreifen,                  wird die Bunkeranlage, in aller Regel                  nach vorheriger Vermessung, Begleitung                  und Dokumentation, beseitigt bzw. abge-                  brochen. Die Vorgehensweise wird mit                  der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.                  Ein hoher Konflikt ist bei einer Beseiti-                  gung der erfassten Bunkerruine zu erwar-                  ten.</p>



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

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Andere Anregungen wurden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander berücksichtigt. Die wichtigsten inhaltlichen Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### **4.1 Behörden- und Trägerbeteiligung**

###### **LRA FB 150 Schulen und Bildung**

Es wird befürchtet, dass im Zusammenhang mit der Landesgartenschau (LGS) die bestehenden Parkplätze beim Kreisgymnasium, Sporthalle und Parkplätze an der Ecke Breisacher Straße/Freiburger Straße nicht, oder nur noch begrenzt zur Verfügung stehen. Es werden für die LGS ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt. Sollte es dennoch zu unberechtigtem Parken insbesondere beim Kreisgymnasium kommen, so wird dies durch ordnungsrechtliche Maßnahmen geregelt.

###### **LRA FB 250 Jugendamt**

Es wird um Berücksichtigung der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gebeten. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat den zuständigen Jugendrat bei der Planung der Außenanlagen entsprechend beteiligt.

###### **LRA FB 410 Baurecht und Denkmalschutz**

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Wald ist ein Antrag zur Waldumwandlung zu stellen. Die Waldumwandlungserklärung liegt vor.

Im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen sind mögliche Nutzungskonflikte zu untersuchen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro untersucht und bewertet. Im Ergebnis sind ggf. entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Zum geplanten Wohnmobilabstellplatz im Bereich Vogesenstraße ist zu prüfen, ob ggf. Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werden. Für den geplanten Wohnmobilabstellplatz sind keine Infrastruktureinrichtungen geplant. Damit findet auch die Verordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung - CPIVO) keine Anwendung.

Es ist zu prüfen, ob eine Überplanung der IRP Rheingärten (planfestgestellter Bereich) zulässig ist. Der vorliegende Bebauungsplan weist zwar eine geringfügige Überlagerung auf; es besteht aber keine gravierende Beeinträchtigung.

Im Sondergebiet sind die konkreten städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Geldspielgeräten zu nennen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden noch konkret städtebauliche Gründe zum Ausschluss von Geldspielgeräten genannt.

Es sind konkrete Aussagen für zukünftige Veranstaltungen im Bereich des Festplatzes zu machen. Es können keine verbindlichen Aussagen im Hinblick auf zukünftige Veranstaltungen im Bereich des Festplatzes getroffen werden, da kein abschließendes Nutzungskonzept vorliegt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Parkplatz im Norden des Plangebietes kann es bei Veranstaltungen zu erhöhten Lärmemissionen auf das benachbarte Mischgebiet kommen. Die Grundlage der schalltechnischen Beurteilung für die einzelnen Veranstal-



tungen bildet die Freizeitlärm-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz. Die dort beschriebenen Anforderungen an die Schallabstrahlung sind im Nutzungskonzept und bei der Genehmigung zu beachten. Die Richtlinie lässt auch „lautere“ Veranstaltung mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu (sog. „seltene Ereignisse“). Hierfür ist jeweils eine einzelfallabhängige Abwägung der unterschiedlichen Belange durchzuführen.

#### **LRA FB 420 Naturschutz**

Artenschutzrechtliche Belange sind zu untersuchen und zu bewerten. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch qualifizierte Fachbüros untersucht und bewertet. Hierzu wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet und entsprechende Ersatzmaßnahmen in den einzelnen Teilbebauungsplänen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden im Rahmen eines Monitorings überprüft.

Im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung (Umfang der Ersatzmaßnahme) für Eidechsen ist eine gutachterliche Einschätzung erforderlich. Die Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahme ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans „Rheingärten“. Die Abstimmung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren mit dem Landratsamt Breisgau – Hochschwarzwald bzw. mit dem Regierungspräsidium Freiburg.

Im Zusammenhang mit der Wildkatze ist die Entwicklung und Sicherstellung eines funktionierenden Wanderkorridors durch das Gartenschaugelände erforderlich. Zur Erhaltung und Förderung eines essentiellen Wanderkorridors der Wildkatze werden zwei konkrete Maßnahmen umgesetzt. Zudem wird sichergestellt, dass die geplante Einzäunung im Bereich des Korridors katzensichere Durchlässe enthält.

Das Aufhängen und die Pflege von Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von mind. 25 Jahren vorzusehen. Die Funktion und Sicherung der Kästen für mindestens 25 Jahre wird gesichert. D.h., dass diese mindestens in diesem Zeitraum regelmäßig, d.h. jährlich auf Besatz kontrolliert und gepflegt (gereinigt) werden. Bei Verlust oder Beschädigung eines Nistkastens wird dieser gleichwertig ersetzt.

Ein Kostennachweis für die Nistkästen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Ein Kostennachweis für die Nistkästen wird der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die Standorte der angebrachten Nistkästen sind zu dokumentieren. Die Standorte der Nistkästen werden in einem Lageplan festgehalten und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Sämtliche CEF-Maßnahmen (Vogel- und Fledermauskästen, aber auch Reptilienbiotope) müssen vor Baubeginn hergestellt/ aufgehängt und wirksam sein. Die geplanten Reptilienbiotope wurden bereits angelegt. Weiterhin wurden ein Teil der Nistkästen an den vorgesehen Standorten fachgerecht aufgehängt. Die restlichen Nistkästen werden nach erfolgter Lieferung in den Wintermonaten bis spätestens März 2020 aufgehängt.

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 angeleitet und begleitet. Vom ökologischen Baubegleiter werden die durchgeführten Maßnahmen dokumentiert und auf ihre Wirksamkeit überprüft (Risikomanagement → Durchführung und Funktion sowie Monitoring). Die Doku-



mentation der Maßnahmen und Ergebnisse des Monitorings werden zu gegebener Zeit der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mit Fotodokumentation vorgelegt.

Die Untersuchungsergebnisse bzw. Berichte des Fledermausexperten (Besatzkontrolle der Bäume vor Fällung; Kontrolle Rheinwärterhaus vor Abriss) sind der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vorzulegen, damit ggfls. die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise erfolgen kann. Die Untersuchungsergebnisse bzw. Berichte des Fledermausexperten (Besatzkontrolle der Bäume vor Fällung; Kontrolle Rheinwärterhaus vor Abriss) werden der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vorgelegt, damit ggfls. die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise erfolgen kann.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind vertraglich zu sichern und in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Sicherung erfolgt in den einzelnen Teilbebauungsplänen. Zudem werden die Maßnahmen in das Kompensationsverzeichnis aufgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert sich im nordöstlichen Bereich mit einem Teil des Bebauungsplans „Äußerer Bleichegrund I“ aus dem Jahr 2006. Auf der jetzt mit F8 gekennzeichneten Fläche war vor Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplans ein besonders geschütztes Biotop vorhanden (damalige Bezeichnung: Nr. 8111-315-0021 „Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte jeweils einschließlich ihrer Staudensäume“), welches in den Festsetzungen des BPL „Äußerer Bleichegrund I“ gesichert wurde. Das besonders geschützte Biotop im Überlagerungsbereich des Bebauungsplans „Äußerer Bleichegrund“ wurde im Zuge der Errichtung des Lärmschutzwalls beseitigt. Als Ersatz wurde auf dem Lärmschutzwall die Anpflanzung einer Feldhecke vorgesehen. Für die Beseitigung des geschützten Biotops Nr. 8111-315-0021 und der Bepflanzung des neuen Lärmschutzwalls wurde von der unteren Naturschutzbehörde am 24.02.2014 eine Ausnahme erteilt.

Flächen, für welche Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen beantragt und in Anspruch genommen werden, dürfen nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Es wird sichergestellt, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führen.

#### **LRA FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden**

Im Rahmen der einzelnen Teilbebauungspläne ist im Hinblick auf ein mögliches Wasserrechtsverfahren ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Im Hinblick auf ein mögliches Wasserrechtsverfahren wurde ein Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Teilbebauungspläne erarbeitet und mit dem FB 430/440 abgestimmt.

Im Plangebiet befindet sich ein Teil der Altlastenverdachtsfläche „Eigenverbrauchsanlage Wasser- und Schifffahrtsamt“. Die Altlastenfläche wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen. Bei Maßnahmen in diesem Bereich bzw. bei Untergrundverunreinigungen wird der FB 430/440 entsprechend hinzugezogen.

Der bestehende Verbindungskanal vom Wuhrlloch zum Rhein ist entsprechend darzustellen. Der Verbindungskanal vom Wuhrlloch zum Rhein wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

#### **LRA FB 450 Gewerbeaufsicht**

Im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen sind Lärmkonflikte zu erwarten. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden entsprechende Untersuchungen durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsver-



fahrens zu beachten.

Durch die LGS dürfen keine Nachteile im Hinblick auf die Erschließung der bestehenden Betriebe im Bereich „Äußerer Bleichegrund“ entstehen. Die Erschließung der Betriebe wird weiterhin sichergestellt. Zukünftig soll der gesamte KFZ-Verkehr durch die Unterführung BAB 5 geführt werden, welche entsprechend ertüchtigt wird.

Erdarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn sie vom Kampfmitteldienst freigegeben sind. Entsprechende Untersuchungen haben stattgefunden. Entsprechende Maßnahmen werden berücksichtigt.

#### **LRA FB 510 Forst und RP Abt. 8 Forstdirektion**

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Wald ist ein Antrag zur Waldumwandlung zu stellen. Die Waldumwandlungserklärung liegt zwischenzeitlich vor.

Für die Inanspruchnahme von Wald ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich. In Abstimmung wurde eine entsprechende Fläche bereitgestellt.

Der Generalwildwegeplan ist zu berücksichtigen. Dieser wird bzw. wurde bei der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne berücksichtigt.

#### **FB 520 Brand- und Katastrophenschutz und bnNetze**

Im Plangebiet ist eine entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Dies wird entsprechend berücksichtigt.

#### **LRA FB 580 Landwirtschaft**

Durch die LGS gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Die Belange der Landwirtschaft werden entsprechend berücksichtigt, in der Begründung thematisiert und in die Abwägung eingestellt.

Auf agrarstrukturelle Belange ist Rücksicht zu nehmen. Auf agrarstrukturelle Belange wird bzw. wurde entsprechend Rücksicht genommen.

Auf Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR) in Anspruch genommen werden. Dies ist bei ggf. zu schließenden Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen. Es wird sichergestellt, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führen. Aus diesem Grund wird die Fläche auf dem Flst. 3825 Gemarkung Steinestadt (E4) nicht mehr für Ersatzmaßnahmen herangezogen. Als Ersatz werden daher Maßnahmen auf Waldflächen Flst. Nr. 2794/24 Gemarkung Neuenburg durchgeführt.

#### **Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Es haben im Bereich der zukünftigen Landesgartenschau umfangreiche Untersuchungen mit dem Ergebnis stattgefunden, dass das Plangebiet erheblich mit Kampfmitteln belastet ist. Hierzu wurde bereits ein entsprechendes Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches bereits im Vorfeld des Verfahrens bzw. im Rahmen der Erschließung des Gebietes umgesetzt wird.

#### **Regierungspräsidium Freiburg Abt. Umwelt**

Die Flächen grenzen unmittelbar, insbesondere die „Sondernutzungsfläche Touris-



mus", an Flächen an, bei denen im Hochwasserfall mit erhöhtem Wasserspiegel zu rechnen ist. Auch ist in diesem Fall mit einem deutlichen Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

#### **Regierungspräsidium Freiburg Abt. 8 Forstdirektion**

Für die Rechtskraft des Bebauungsplans ist im Zusammenhang mit dem Eingriff in Wald eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Für den betroffenen Waldbereich wurde bereits ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde gestellt.

Es wird empfohlen, die forstliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu integrieren. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde in den Umweltbericht entsprechend integriert.

#### **IHK Südlicher Oberrhein**

Es ist ein Verkehrskonzept zu entwickeln. Im Rahmen der Überplanung des Gesamtbereichs wurde ein Gesamtverkehrskonzept im Zusammenhang mit den zukünftigen Verkehrsströmen entwickelt, welches in den einzelnen Bebauungsplänen aufgenommen und entsprechend umgesetzt wird.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ein nachhaltiges Wegenetz zu entwickeln. Für Fußgänger und Radfahrer wird ein attraktives, nachhaltiges Wegenetz entwickelt. Dies wird in den einzelnen Bebauungsplänen aufgenommen und entsprechend umgesetzt.

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten und bestehenden Nutzungen sind zu untersuchen. Im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne wurden bzw. werden mögliche Nutzungskonflikte untersucht, bewertet und ggf. entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen.

Bestehende Betriebe dürfen durch die geplanten Veränderungen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Es werden keine nachteiligen Veränderungen der bestehenden Betriebe im Zusammenhang mit der LGS erwartet.

Es wird angeregt, das geplante Hotel anstatt im Nordwesten des Plangebiets im Bereich der „Mülhauser Straße“ zu platzieren. Das ursprünglich vorgesehene Hotel wird aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt.

#### **Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung Umwelt**

Insbesondere im Bereich der Sonderbaufläche „Tourismus“ grenzen Flächen an, bei denen bei einem Hochwasserfall des Rheins mit einem erhöhten Wasserspiegel zu rechnen ist. Im vorliegenden Bebauungsplan wird zum Schutz von Bauteilen, welche in den Untergrund einbinden, eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

#### **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt**

Es dürfen keine Flächen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes überplant werden. Die maßgebenden Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant.

Die Zugänglichkeit der Panzerrampe ist für den Schwerlastverkehr zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit wird entsprechend gewährleistet.

Die Zufahrt zum Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes über die Vogesenstraße/Mülhauser Straße ist zu gewährleisten. Die Zufahrt zum Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes wird weiterhin gewährleistet.

Im Bereich des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes ist eine Wendemöglichkeit für LKW mit Anhänger vorzusehen. Eine Wendeanlage dieser Größenordnung ist nicht mit dem städtebaulichen Konzept der Stadt Neuenburg am Rhein vereinbar. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Gespräche ge-



führt, so dass entsprechende Fahrzeuge sowohl nach Norden über die Vogesenstraße als auch nach Süden zur B 378 abfahren können, so dass ein Wendevorgang entbehrlich ist. Evtl. kann auch auf dem eigenen Grundstück des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes gewendet werden.

#### **bnNETZE GmbH**

Im Bestand befinden sich Strom- und Beleuchtungskabel, die bei den jetzigen Planungen zu berücksichtigen sind. Notwendige Umverlegungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend berücksichtigt.

#### **Amprion GmbH**

Die Bauleitplanung betrifft teilweise den Schutzstreifen der 380-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion / TransnetBW Kühmoos -Daxlanden, Bl. 4555 (Mäste 112 bis 113). Die 380-kV-Gemeinschaftsleitung mit den erforderlichen Schutzstreifen tangiert nicht das vorliegende Bebauungsplangebiet. Insofern werden die Belange der Amprion GmbH nicht tangiert.

#### **Polizeipräsidium Freiburg – Führung und Einsatzstab**

Auf die gängigen Richtlinien für die Anlage von Fuß- und Radwegen, sowie Straßen wird verwiesen. Die entsprechenden Richtlinien für die Anlage von Fuß- und Radwegen, sowie Straßen werden entsprechend berücksichtigt.

Der geplante Ausschluss des KFZ-Verkehrs ist in geeigneter Weise sicherzustellen. Fuß- und Radwege sollten derart ausgestaltet werden, dass eine Benutzung durch Rettungsfahrzeuge möglich ist. Der geplante Ausschluss des KFZ-Verkehrs wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt. Wenn möglich bzw. erforderlich, werden Fuß- und Radwege so ausgestaltet, dass eine Benutzung durch Rettungsfahrzeuge möglich ist.

### **4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerinnen und Bürger)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen geäußert, welche sich auf den Teilbereich der Mülhauser Straße beziehen. Dies wird im Rahmen des Teilbebauungsplans IV thematisiert und in die Abwägung entsprechend eingestellt.

Im Rahmen der Offenlage wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Die Einwendungen richten sich insbesondere gegen die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Zwecke der Landesgartenschau. Diese dient dem Vergnügen eines Teils der Bevölkerung. Notwendig ist sie hingegen nicht. Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt schon seit mehr als zwei Jahrzehnten das übergeordnete Stadtentwicklungsziel, die Stadt und das stadtgemeinschaftliche Leben wieder eng mit dem Rhein zu verknüpfen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt im Jahr 2010 erfolgreich um die Aufnahme in das Landesprogramm „Natur in der Stadt und Land“ zur Ausrichtung einer Landesgartenschau beworben. Insofern kann nicht von Vergnügen eines Teils der Bevölkerung gesprochen werden.

Erst recht nicht notwendig ist die langfristige Inanspruchnahme dieses privaten Grundstückes für eine Folgenutzung des Geländes der Landesgartenschau nach deren Ende als Park. Diese Folgenutzung beruht im Kern darauf, dass anders die Finanzierung durch überörtliche Fördermittel nicht darzustellen ist. Dies ist jedoch kein ausreichender Grund für eine Enteignung privater Grundstücke. Der Grundstückseigentümer hat angeboten, sein Grundstück gegen eine angemessene Entschädigung für die Zeit der



Landesgartenschau zur Verfügung zu stellen und hält dieses Angebot aufrecht. Länger möchte er auf sein Grundstück dagegen nicht verzichten. Es trifft zu, dass die Nutzung des maßgebenden Grundstücks auch nach der Landesgartenschau andauern soll. Die Investition in die Landesgartenschau ist nur dann vertretbar, wenn eine Anschlussnutzung des parkähnlichen Geländes möglich ist. Deshalb hat die Stadt versucht, Grundstücke zu erwerben oder langfristige Pachtverhältnisse zu begründen. Der Bebauungsplan sieht die zulässige Inanspruchnahme des maßgebenden Grundstücks vor. Eine Zeitdauer ist nicht festgelegt. Dies bleibt der Regelung des Grunderwerbs vorbehalten. Dabei kann von einer Enteignung keine Rede sein. Die Stadt geht davon aus, dass auch mit dem Grundstückseigentümer noch eine einvernehmliche Lösung gefunden wird. Ansonsten wird die Grundstücksinanspruchnahme in der Umlegung geregelt. Keine Einwendungen erhebt der Antragsteller gegen die dauerhafte Inanspruchnahme eines Teils seines Grundstücks für einen Geh- und Radweg. Dieser Fuß- und Radweg verläuft parallel zur Mülhauser Straße. Dafür wird ein Teil des maßgebenden Grundstücks dauerhaft und nicht nur für die Landesgartenschau beansprucht. Die Stadt hat im Zuge der Grundstücksverhandlungen einen Ausgleich für die beanspruchte Fläche angeboten. Auch insoweit ist eine Einigung leider nicht zustande gekommen. Die Stadt strebt weiterhin eine einvernehmliche Lösung an und hofft, dass diese zustande kommt.

Die Enteignungsvoraussetzungen liegen mit Blick auf die Durchführung der Landesgartenschau nicht vor. Eine Enteignung des Grundstücks ist nicht beabsichtigt. Die Bebauung ist nicht an den Maßstäben des Artikel 14 Abs. 3 GG (Enteignung) zu messen. Im Gegensatz zu anderen Plänen (Planfeststellungen) hat der Bebauungsplan keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Der Grunderwerb ist rechtlich dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet.

Eine Umlegung scheitert an der fehlenden Privatnützigkeit dieser Grundstücksneuordnung: Es geht nicht darum, unserem Mandanten zweckmäßiger geschnittene Grundstücke zuzuteilen, sondern ausschließlich darum, ihm das Grundstück wegzunehmen, um es erst für die Landesgartenschau und später für einen Park zu nutzen, letzteres nur aus Gründen der Finanzierung (siehe oben). Denn die Freizeitnutzung ist auf die wenigen im Privateigentum verbliebenen Grundstücke nicht angewiesen. Die Anlage eines Parks wird bei Fortbestand von Privateigentum und Privatnutzung auch nicht gehindert: Das maßgebende Grundstück kann eingezäunt werden und bleibt dann wie bisher ohne jeden Aufwand öffentlich erschlossen und für unseren Mandanten jederzeit erreichbar. Die Umlegung ist rechtlich zulässig. Der Umlegungsbeschluss der Stadt Neuenburg, mit dem die Umlegung eingeleitet und für zulässig erklärt wurde, ist seit Jahren unanfechtbar. Die Umlegung ist kein Akt der Wegnahme. Vielmehr werden im Land die Grundstücke neu geordnet und die Beteiligten erhalten eine gleichwertige Abfindung. Der Vorschlag, das Grundstück bei dem Grundstückseigentümer zu belassen und das Grundstück einzuzäunen, ist mit der Nutzung in der Landesgartenschau und der anschließenden Nutzung als Park nicht vereinbar.

Die Aussage der Begründung zum Bebauungsplan „Rheingärten“ in der Fassung der Offenlage, Ziff. 12, „Derzeit werden die Grundstücke neu geordnet“, reicht zur ordnungsgemäßen Darstellung der tatsächlich vorgesehenen Bodenordnung wohl nicht aus. Die von uns mehrfach verlangte, ursprünglich auch zugesagte Darstellung, wie sich die Stadt die Bodenordnung vorstellt, liegt bis heute nicht vor. Die Bodenordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan gibt lediglich den Rahmen für die künftige Bodenordnung und die Nutzung der Grundstücke vor. Entscheidungen über die Bodenordnung trifft der Plan selbst nicht.

Da der Grundstückseigentümer in der Gesamtplanung keinerlei Verbesserung seiner Grundstückssituation sieht, lehnt er die Einbeziehung seines Grundstückes in die Pla-



nungen insgesamt ab. Für den Fall, dass das Grundstück in die Planung einbezogen bleibt, besteht er darauf, dass die bisherige Nutzung als private Grundfläche uneingeschränkt erhalten bleibt, insbesondere kein Gelände für die Landesgartenschau hier ausgewiesen wird. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans wird das Grundstück in die Planung einbezogen. Die bisherige Nutzung des Grundstücks als private Grünfläche kann daher nicht aufrecht erhalten bleiben.

Sollte die Stadt der Auffassung sein, dass das maßgebende Grundstück für die Durchführung der Landesgartenschau zwingend erforderlich ist, fehlt schon ein städtebauliches Bedürfnis für die Planung überhaupt: Ihre Umsetzung würde nämlich daran scheitern, dass die Stadt Eigentum an den betreffenden Flächen nicht erlangt, weil - wie ausgeführt - Enteignungs- und Umsetzungsvoraussetzungen gerade nicht vorliegen. Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt durch die bereits bestandskräftig angeordnete Umliegung. Ein Hinderungsgrund steht dieser Umsetzung nicht entgegen.

Sämtliche Darstellungen zur künftigen Nutzbarkeit des maßgebenden Grundstücks sind nach den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu unbestimmt. Die künftige Nutzung ist nach den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichend bestimmt. Das Grundstück wird als Parkfläche beansprucht. Die Bepflanzung des Grundstücks im Zuge der Landesgartenschau ist genau geregelt.

Soll das maßgebende Grundstück hingegen nicht in Anspruch genommen werden, fehlt es an jeder Aussage zur Verträglichkeit zwischen der künftig weiterhin möglichen privaten Nutzung und der umgebenden Nutzung als Landesgartenschau-Gelände bzw. später als Park. Das Grundstück soll im Zuge der Landesgartenschau und daran anschließend in Anspruch genommen werden.

Bei Planung und Bau der Gebäude in den Rheingärten/dem LGS-Gelände sollten bzgl. der aktuellen Entwicklung des Klimawandels die Themen Ressourcenschonung, Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Neutralität höchste Priorität haben. Bei der Planung und Bau der Gebäude in den Rheingärten/dem LGS-Gelände wird darauf geachtet, dass die Themen Ressourcenschonung, Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Neutralität höchste Priorität haben.

Für temporäre Gebäude, zur Durchführung der LGS, ist möglichst eine einheitliche Modulbauweise zu wählen, die eine spätere Wiederverwendung der Bauten z.B. für Neuerrichtung oder Ergänzung von KiGa/KiTa, Schulen, Jugendräume, Vereinsheime, Unterbringung von Wohnsitzlosen oder Asylsuchenden erlauben. Für temporäre Gebäude zur Durchführung der LGS, wird darauf geachtet, dass eine spätere Wiederverwendung der Bauten z.B. für Neuerrichtung oder Ergänzung von KiGa/KiTa, Schulen, Jugendräume, Vereinsheime, Unterbringung von Wohnsitzlosen oder Asylsuchenden möglich ist.

Der Einsatz von energieintensiven Materialien wie Beton oder Metalle sind auf die absolut notwendigen Bereiche zu beschränken. Es wird darauf geachtet, dass der Einsatz von energieintensiven Materialien wie Beton oder Metalle auf die absolut notwendigen Bereiche beschränkt wird.

Geh- und Fahrwege sollten nicht asphaltiert oder anderweitig versiegelt werden. Wenn keine Notwendigkeit besteht, werden Geh- und Fahrwege nicht asphaltiert oder anderweitig versiegelt.

Auf den vollständigen Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage) wird verwiesen.

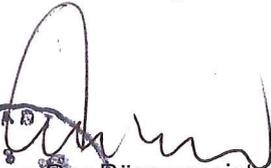


## 5 PLANUNGALTERNATIVEN

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. Die einzelnen Nutzungen und Teilbereiche ergeben sich aus diesen umfangreichen Planungen und werden u.a. durch den vorliegenden Bebauungsplan für den Bereich „Rheingärten“ planungsrechtlich gesichert.

Für den Standort der Landesgartenschau sind vor oben genanntem Hintergrund keine weiteren Alternativen im Gemeindegebiet von Neuenburg am Rhein gegeben.

Neuenburg am Rhein, den **16. Sep. 2019**

  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

L J