

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt seit mehr als zwei Jahrzehnten das übergeordnete, grundsätzliche 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 „Wuhrlochpark“ als Teilbebauungsplan II weitergeführt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Wuhrloch ist ein Gewässer- und Landschaftsrelikt der Tulla'schen Rheinbegradigung. Der Wuhrlochpark bedarf einer umfassenden Aufwertung. Er ist heute unübersichtlich, sein Gewässer ist durch die eingeschnittene Geländesituation schlecht erlebbar und er ist durch die umgebenden Straßen verkehrlich belastet. Die Planung für diesen Teilbereich der Gartenschau 2022 verfolgt daher das Ziel, das Erscheinungsbild und die Nutzungen des Parks zu stärken und zu schärfen, insbesondere durch eine bewusst einfache und klare Gestaltsprache mit großzügigem und offenem Charakter.

In das Gesamtkonzept integriert, wird im Nordwesten an der „Colmarer Straße“ als ergänzende Nutzung ein Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe mit entsprechenden Freiflächen, welche sich zum Park hin orientieren.

## **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 Landesgartenschauengeländes der Bauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ aufgestellt eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Der vorliegende Bauungsplan „Wuhrlochpark“ leitet sich aus dieser Gesamtplanung ab und umfasst den östlichen Teilbereich zwischen der „Colmarer Straße“ im Norden, der Straße „Am Altrhein“ im Osten dem „Wuhrloch“ im Süden und der „Westtangente“ im Westen. Damit entspricht der vorliegende Geltungsbereich nicht mehr der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereichs aus der frühzeitigen Beteiligung. Dies wird in der Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.

### **Verfahrensdaten**

26.10.2016	Beschluss für die Aufstellung eines Bauungsplans „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 Teilbauungsplans „Wuhrlochpark“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit geändertem Geltungsbereich durch den Ausschuss für Umwelt und Technik.
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>Im Norden und Nordosten grenzt Wohnbebauung an das Planungsgebiet. Westlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche liegt ein Einkaufsmarkt mit zugehörigen Parkplätzen.</p> <p>Vorbelastung:                      Hohe Vorbelastungen bestehen im Gebiet v.a. durch Lärmemission der BAB 5, der B 378, der Straße „Am Wuhrloch“ und der Westtangente.</p> <p>Durch das Ing. Büro Heine &amp; Jud in Stuttgart wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Kindergarten / Kinderkrippe eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p>	<p>Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung durch das Ing. Büro Heine+Jud kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Straßenverkehr am Plangebäude bis 7 dB(A) tags überschritten werden. Eine schutzbedürftige Nutzung liegt nur im Tagzeitraum vor.</p> <p>Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs erforderlich.</p>
<p><b>Pflanzen und Tiere</b></p> <p>Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch einen Parkwald mit markanten Kastanienbäumen, eine Parkanlage mit Zierrasenflächen und verschiedene Freizeiteinrichtungen, die durch Einzelbäume, einer Baumhasel-Allee sowie verschiedenen Feldhecken und Feldgehölzen gegliedert und in die Umgebung eingebunden sind. Mit den vorhandenen Biotopstrukturen ist das Planungsgebiet, v.a. in Verbindung mit dem angrenzenden Wuhrlochweiher, ein wertvoller Lebensraum zahlreicher, teilweise schützenswerter Tierarten.</p>	<p>Durch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht werden die Eingriffe detailliert aufgeschlüsselt und in Ökopunkten bewertet. Anlagebedingte Eingriffe sind vielfach auf ökologisch geringwertigen Flächen gegeben (Zierrasen). Der Parkwald soll bis auf die Beseitigung weniger Einzelbäume in seinem Bestand erhalten bleiben. Ein höherer Eingriff stellt der Verlust einzelner Bäume und die weitgehende Beseitigung der bestehenden Haselbaumallee sowie von Heckenstrukturen dar.</p> <p>Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden Festsetzungen zur Bepflanzung und zum Aufhängen von Vogelnistkästen innerhalb des Planungsgebietes getroffen. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden außerhalb des Planungsgebiets durch Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen, Entwicklung artenreicher, magerer Grünlandflächen mit Baumpflanzungen und die Aufwertung einer Magerwiese in der Trockenaue von</p>

<p><b>Schutzgebiete</b></p> <p>Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen grenzen 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 im Westen wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.</p> <p><b>Artenschutz</b></p> <p>Für das Landesgartenschau-gelände einschließlich dem Wuhrlochpark wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung 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, Tag-schmetterlinge und die Wildkatze erstellt (IFÖ, 2019).</p>	<p>Neuenburg am Rhein umgesetzt.</p> <p>Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des nahegelegenen Natura 2000 Gebiets zu erwarten.</p> <p>Durch die Planung kann es für die Arten-gruppen Vögel und Fledermäuse durch die Fällung von Bäumen zur Tötung von Tieren kommen. Zur Vermeidung der Tötung sind entsprechende Vermeidungs-maßnahmen (Bauzeitenregelung) not-wendig.</p> <p>Zum Funktionserhalt betroffener Fleder-maus- und Vogelarten sind innerhalb des Planungsgebietes und am angrenzenden Wuhrlochweiher Fledermauskästen und Vogelnistkästen aufzuhängen.</p>
<p><b>Boden</b></p> <p>Im Untersuchungsgebiet herrscht flach bis mittel tiefgründige Pararendzina vor. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis hoch. Die Erodierbarkeit der Böden ist sehr gering bis gering.</p> <p>Im „Wuhrlochpark“ handelt es sich bei den Böden nach der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg um anthropogen stark veränderte bzw. beeinträchtigte Böden in innerstädtischer Lage (Gesamtbewertung 1,0).</p>	<p>Die Eingriffe in den Boden durch zusätzli-che Flächenversiegelung werden mittels einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in Ökopunkten bewertet.</p> <p>Zum Ausgleich der Eingriffe werden schutzgutübergreifende Ersatzmaß-nahmen angerechnet, welche durch den Überschuss von Kompensationsmaß-nahmen für den Umweltbelang Arten und Biotope anfallen.</p>

<p><b>Fläche</b></p> <p>Die Fläche von insgesamt etwa 1,7 ha wird gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan als innerstädtische öffentliche Grünfläche in Anspruch genommen.</p>	
<p><b>Wasser</b></p> <p><b>Grundwasser</b></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 Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> <p>Südwestlich des Planungsgebiets durchfließt der Klemmbach nach der Verdolung im Bereich der B 378 das „Wuhrloch“, ein Gewässerrest der früheren Rheinuferanlage von Neuenburg am Rhein. In diesem Stillgewässer versickert der Klemmbach offensichtlich zu einem Teil. Der Überlauf am „Wuhrloch“ führt verdolt weiter Richtung Westen zum Auslaufbauwerk am Altrhein.</p> <p>Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte werden die Böschungen des Wuhrlochweiher südlich des Planungsgebietes durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis HQ 100 überschwemmt. Das Planungsgebiet selbst ist nicht betroffen.</p> <p>Um den Wuhrlochweiher ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Dieser liegt außerhalb des Planungsgebietes.</p>	<p>Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.</p> <p>Durch die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter jedoch vorbelasteter Flächen wird die Grundwasserneubildung lokal geringfügig unterbunden.</p> <p>Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser sind in den Bauvorschriften Maßnahmen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt.</p> <p><b>Oberflächenwasser</b></p> <p>Es sind keine Eingriffe in Oberflächengewässer mit Uferstrukturen vorgesehen.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <p>Der Untersuchungsraum zählt zu den son-</p>	<p>Infolge der zusätzlichen Flächenversiege-</p>

<p>nigsten Gebieten Deutschlands (1750-1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640-670 mm.</p> <p>Der Wuhrlochpark liegt in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Umweltbezug Klima und ist als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion ausgewiesen.</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>lung von ca. 2.600 m<sup>2</sup> ist mit einer geringen kleinklimatischen Beeinträchtigung im Gebiet zu rechnen. Der Kastanienhain kann fast vollständig erhalten werden. Die Beeinträchtigung durch den Verlust von Feldhecken und Bäumen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen kann durch Neupflanzung von Bäumen minimiert werden.</p> <p>Klimatisch wichtige Funktionen wie z.B. Kaltluftabfluss werden durch das Vorhaben allenfalls unwesentlich beeinflusst.</p> <p>Eine flächenhafte Bebauung findet durch die vorliegende Planung nicht statt.</p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild/Erholung</b></p> <p>Das Planungsgebiet liegt westlich der Innenstadt von Neuenburg am Rhein zwischen der B 378 im Osten und der Westtangente im Westen. Im Süden grenzt der „Wuhrlochweiher“ an das Planungsgebiet. Der Wuhrlochpark stellt eine innerstädtische Freifläche dar und weist keine direkte Verbindung zur freien Landschaft auf.</p> <p><b>Vorbelastung</b></p> <p>Hohe Vorbelastungen bestehen im Gebiet v.a. durch Lärmemission der BAB 5, der B 378, der Straße „Am Wuhrloch“ und der Westtangente.</p> <p><b>Erholung</b></p> <p>Der Wuhrlochpark stellt einen wichtigen Freizeitpark der Stadt Neuenburg am Rhein dar. Der Park ist bestimmt durch das gleichnamige Stillgewässer „Wuhrloch“ mit umgebenden Gehölzbeständen, zahlreichen Fußwegen und verschiedenen Freizeiteinrichtungen.</p> <p>Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Wuhrlochpark mit den gegebenen Freizeitmöglichkeiten eine mittlere Bedeutung mit kleinräumiger Erlebnisqualität zu.</p>	<p>Da der Wuhrlochpark eine innerstädtische Freifläche darstellt, sind die geplanten Eingriffe in die bestehende Parkanlage für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Die Realisierung des geplanten Erschließungsturms mit Aussichtsplattform wird jedoch zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes führen.</p> <p>Während der temporären Bauphase ist die Erholungsfunktion im Bereich des Wuhrlochparks stark eingeschränkt bzw. entfällt teilweise vollständig.</p> <p>Anlage bedingte Beeinträchtigungen ergeben sich vor allem durch die Verkleinerung der Parkfläche bei dem Bau der neuen Kindertagesstätte.</p> <p>Durch die Neugestaltung der Parkfläche mit ergänzenden Einrichtungen für die innerstädtische Erholung sowie mit der Eingrünung der Fläche durch die Neupflanzung von Bäumen können die Eingriffe vermindert werden.</p>
<p><b>Kultur und sonstige Sachgüter</b></p> <p>Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind nicht bekannt.</p>	<p>Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.</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 den geplanten Nutzungen sind mögliche Nutzungskonflikte zu untersuchen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro untersucht und bewertet. Im Ergebnis sind im Bereich des geplanten Kindergartens/Kinderkrippe passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zudem finden zeitliche Beschränkungen bei der Nutzung der geplanten Skateranlage statt.

###### **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.

Das Aufhängen von Nistkästen für Vögel ist von einem Vogelexperten anzuleiten. Die Kästen sind jährlich im Spätsommer zu reinigen. Die Anbringung der Nistkästen wird von einem Vogelexperten angeleitet. Die Kästen werden jährlich im Spätsommer gereinigt.

Das Anbringen der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten anzuleiten. Die Fledermauskästen sind einmal jährlich im Winter zu kontrollieren und bei Bedarf zu reinigen. Das Anbringen der Fledermauskästen wird von einem Fledermausexperten angeleitet. Die Fledermauskästen werden einmal jährlich im Winter kontrolliert und bei Bedarf gereinigt.

Die Lage der Fledermaus- sowie der Vogelnistkästen ist in einen Plan einzutragen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Standorte der Nistkästen werden in

einem Lageplan festgehalten und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Sofern Fällungen zwischen Anfang Oktober bis Ende November durchgeführt werden müssen, sind gegebenenfalls erweiterte Schutzmaßnahmen erforderlich. Sofern Fällungen außerhalb des maßgebenden Zeitraumes durchgeführt werden, werden gegebenenfalls erweiterte Schutzmaßnahmen gemäß dem vorliegenden Gutachten durchgeführt.

Es ist zu überprüfen, ob die Einstufung des Bodens in die Bewertungsklasse 1 (= sehr geringwertig) gerechtfertigt ist. Die Einstufung der Böden im Wuhrlochpark als Böden des Siedlungsbereichs mit der Bewertungsklasse 1 (geringwertig) ist aus fachlicher Sicht gerechtfertigt. Es herrschen vielfach keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vor und die Bodenfunktionen sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen stark eingeschränkt. Durch die Anlage von Fußwegen, Spielanlagen, verschiedenen Plätze und sonstige Erholungseinrichtungen fanden immer wieder Eingriffe in das Schutzgut Boden statt, so dass im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden kann, dass es sich um anthropogen veränderte, gestörte Böden handelt.

Die Funktion und Sicherung der Kästen ist für mindestens 25 Jahre zu sichern. Die Funktion und Sicherung der Kästen wird für mindestens 25 Jahre 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) müssen vor Baubeginn hergestellt/ aufgehängt und wirksam sein. Sämtliche CEF-Maßnahmen (hier: Vogel- und Fledermauskästen) werden vor Baubeginn hergestellt / aufgehängt. Die Kästen werden in den Wintermonaten (spätestens bis März) vor der Zerstörung von vorhandenen Quartieren bzw. Habitaten an geeigneten Stellen angebracht.

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 Dokumentation 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. Im Planungsgebiet wurden bisher keine Bäume gefällt.

Sollten Bäume gefällt werden, werden die Untersuchungsergebnisse (Besatzkontrolle) der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

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.

Sämtliche plangebietsexternen CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Neuenburg und ggfls. den jeweiligen Grundstückseigentümern rechtlich zu sichern. Bei privaten Dritten wird eine dingliche Sicherung erforderlich. Soweit die Kästen und Nisthilfen innerhalb des Plangebietes nicht an Bäumen und/oder Gebäuden angebracht werden (können), die sich im Eigentum der Stadt Neuenburg befinden, wird unter Umständen ebenfalls eine rechtliche Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, ggfls. mit dinglicher Sicherung notwendig. Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Neuenburg am Rhein und der unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen. Der Vertragsentwurf wird mit allen erforderlichen Anlagen rechtzeitig der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen und Standorte für die erforderlichen Nistkästen sind im Eigentum der Stadt Neuenburg am Rhein. Die Flächen, welche für den Ausgleich herangezogen werden, als auch die Standorte für die Kästen/Nisthilfen sind entsprechend verfügbar. Im Rahmen der Ausgleichsplanung wird hierzu eine entsprechende Aussage gemacht.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegende Maßnahmen werden in das Kompensationsverzeichnis entsprechend aufgenommen. Die unter Naturschutzbehörde wird nach Eintrag der externen Ausgleichsmaßnahmen in das Kompensationsverzeichnis entsprechend benachrichtigt. Ein entsprechender Hinweis auf die genannten Verpflichtungen wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nachzuweisen. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Wuhrloch wird der erforderliche Wasserrechtsantrag rechtzeitig - spätestens aber bei Einreichung des Bauantrages - bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald eingereicht.

Der Zufluss des Klemmbachs mit dem Gewässrrandstreifen in das Wuhrloch ist darzustellen. Der außerhalb des Plangebiets befindliche Klemmbach als auch dessen Gewässerrandstreifen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung mitaufgenommen.

Der bestehende Verbindungskanal vom Wuhrloch zum Rhein ist entsprechend darzustellen. Der Verbindungskanal vom Wuhrloch 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 Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Bei der Nutzung des Basketballfeldes und der Skateanlage wird davon ausgegangen, dass keine Nutzung im Nachtzeitraum stattfindet. Es wird davon ausgegangen, dass widerrechtliche Nutzungen im Nachtzeitraum gegebenenfalls mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen unterbunden werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein wird Sorge dafür tragen, dass widerrechtliche Nutzungen der Skateranlage und des Basketballfeldes im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gegebenenfalls mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen unterbunden werden.

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

Im Plangebiet ist eine entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch bestehende Anlagen sichergestellt.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Hydranten werden ggf. so angeordnet, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

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

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

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

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 Steinenstadt (E4) nicht mehr für Ersatzmaßnahmen herangezogen. Als Ersatz werden daher Maßnahmen auf Waldflächen Flst. Nr. 2794/24 Gemarkung Neuenburg durchgeführt.

#### **LRA FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde**

Es ist darauf zu achten, dass die öffentliche Parkfläche in der Colmarer Straße nicht so angelegt ist, dass rückwärts in den Kreuzungsbereich Colmarer Straße / Ensisheimer Straße eingefahren werden muss. Es handelt sich um bestehende Parkplätze innerhalb einer Tempo-30-Zone. Aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung und da bis jetzt keine gefährlichen Fälle bekannt geworden sind, wird an dem Standort für die Park-

plätze auch weiterhin festgehalten.

Über den Bau, die Unterhaltung und Instandsetzung der geplanten Brücke über die B 378 ist eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzuschließen. Über den Bau, die Unterhaltung und Instandsetzung der geplanten Brücke über die B 378 wird zu gegebener Zeit eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgeschlossen.

#### **Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Fassung TB Grießheim II (hier Zone III B) wird im Umweltbericht hingewiesen. Die einschlägigen Bestimmungen werden beachtet.

#### **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. Im Bereich der zukünftigen Landesgartenschau wurde eine Luftbildauswertung durch das Büro Hinkelbein in Stuttgart mit dem Ergebnis durchgeführt, dass das gesamte Untersuchungsgebiet als bombardierter Bereich zu bezeichnen ist. Hierzu wurde bereits ein entsprechendes Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches im Rahmen der Erschließung des Gebietes umgesetzt wird.

#### **IHK Südlicher Oberrhein**

Es wird jedoch angeregt, zu überdenken, ob für den Kindergarten nicht besser ein anderer Standort (außerhalb des Parkes) gefunden werden sollte bzw. könnte, um den Naherholungswert des Wuhrlochparkes auch tatsächlich in relevantem Maße zu stärken. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat verschiedene Standorte für die Ansiedlung eines Kindergartens/Kinderkrippe mit dem Ergebnis untersucht, dass dieser an der projektierten Stelle am sinnvollsten erscheint. Insofern wird an dem Standort festgehalten.

Der Aufzug im Erschließungsturm ist wohl auch für eine Fahrradmitnahme geeignet, d.h. auch die geplante Brücke sowohl für Fußgänger wie Fahrradfahrer vorgesehen. Soll die im B-Planentwurf „Kronenrain“ (s. dort Begründung auf S. 3) sichtbare Rampe noch realisiert werden? Der geplante Erschließungsturm ist so konzipiert, dass eine Mitnahme von Fahrrädern grundsätzlich möglich ist.

Derzeit ist noch nicht abschließend geklärt, ob die geplante Fahrradrampe realisiert wird. Falls ja, wird diese im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahme erstellt. Eine planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan ist in Abstimmung mit dem RP nicht erforderlich.

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.

#### **bnNETZE**

Im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150. Die Leitung ist im Bestand zu schützen und darf nicht überbaut, beschädigt oder in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden. Die maßgebende Trinkwasserleitung wird in die Planzeichnung mitaufgenommen und im Bereich des geplanten Kindergartens/Kinderkrippe durch ein Leitungsrecht entsprechend gesichert.

#### **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.

#### **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:

Der Eigentümer der privaten Grundstücksfläche Flurstück Nr. 2854 ist gegen die Inanspruchnahme seines Grundstückes für Zwecke der Landesgartenschau. Mit seinem Schreiben werden gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Bebauungspläne „Rheingärten“ und „Wuhrlochpark“ gleichlautende Einwendungen erhoben. In den Einwendungen nimmt der Eigentümer ausführlich Stellung zu seiner Auffassung der unzulässigen Inanspruchnahme seines Grundstückes im Bebauungsplangebiet „Rheingärten“. Eine grundstücksmäßige Betroffenheit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren liegt nicht vor. Zu den eigentumsbezogenen Einwendungen hat sich die Stadt Neuenburg ausführlich in der Stellungnahme zu den Einwendungen zum Bebauungsplan „Rheingärten“ geäußert.

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

#### **5 PLANUNGSALTERNATIVEN**

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**



*[Handwritten Signature]*  
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