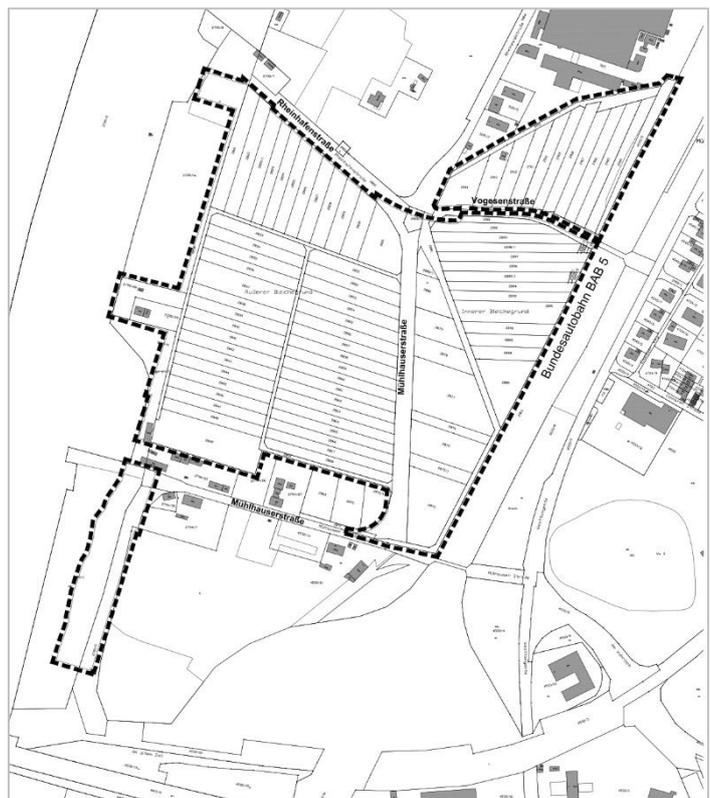


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rheingärten“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 16.09.2019

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



SATZUNGEN

der Stadt Neuenburg am Rhein

über

a) den Bebauungsplan ~~R~~heingärten⁺

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ~~R~~heingärten⁺

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am _____.____._____

a) den Bebauungsplan ~~s~~Rheingärten⁺

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ~~s~~Rheingärten⁺

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan ~~s~~Rheingärten⁺

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ~~s~~Rheingärten⁺

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 16.09.2019).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ~~s~~Rheingärten⁺ wird der bestehende Bebauungsplan ~~s~~Äusserer Bleichegrund ~~l~~%,⁺welcher am 30.06.2006~~%~~in Kraft getreten ist, teilweise überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1: 1.000 in der Fassung vom 16.09.2019
 - b) dem textlichen Teil . Bebauungsvorschriften . in der Fassung vom 16.09.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2019
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 16.09.2019
3. Beigefügt sind
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 16.09.2019
 - b) der Umweltbericht, Büro Wermuth vom 16.09.2019
 - c) die artenschutzrechtliche Gesamtprüfung, Büro IFÖ vom April 2019
 - d) die schalltechnische Untersuchung, Büro Heine & Jud vom 30.04.2019
 - e) Übersichtsplan Kampfmittelverdachtsflächen, RP Stuttgart vom 25.10.2013

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sRheingärten+ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sRheingärten+ wird der bestehende Bebauungsplan sÄusserer Bleichegrund l%welcher am 30.06.2006%in Kraft getreten ist, teilweise überlagert.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, und

nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO BW wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den 00.00.00 ..

Joachim Schuster, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 00 vom 00.00.00 ..

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am 00.00.00 .. in Kraft getreten.

Neuenburg am Rhein, den 00.00.00 ..

Joachim Schuster, Bürgermeister



- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- SO Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - 1,2 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH maximal zulässige Traufhöhe in m
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Fuß- und Radweg unbefestigt
 - Fuß- und Radweg befestigt
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Offentliche Parkfläche Reinterrassen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Leitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Offentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz, Begrünte Plätze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Versickerungsanlage
 - Wasserschutzgebiet
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
 - Aufhängen von Vogelnistkästen
 - Aufhängen von Fledermauskästen
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung Bäume
 - Anpflanzung Sträucher
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB))
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- Sonstige Zeichen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: ST: Stellplatz AG: Außengastronomie
 - bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagernder Bebauungspläne
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs temporärer Flächen während der Landgartenschau
 - 1-2 siehe Festsetzungen Bauvorschriften

Nutzungsschablone

| Art des Baugebiets | zulässige Gebäudehöhe |
|--------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse |
| Dachneigung | Geschossflächenzahl |
| | Bauweise |



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Rheingärten"

Verfahrensdaten

| | | |
|-------------------------|-------------------------|--|
| Aufstellungsbeschluss | 26.10.2016 | Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen. Neuenburg am Rhein, den _____ Bürgermeister |
| Frühzeitige Beteiligung | 26.06.2017 - 28.07.2017 | |
| Offenlage | 03.06.2019 - 12.07.2019 | |
| Satzungsbeschluss | 16.09.2019 | |
| In Kraft getreten am | _____ | |

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 21.06.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011.
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

M. 1 / 1000
im Planformat 950 x 600

Planstand: 16.09.2019
Projekt-Nr.: S-18-104
Bearbeiter: Schill / Wa

0 10 20 m 50 m 100 m

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabenterring 12, 79098 Freiburg
Tel: 0761/98875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planausschnitt 1 Temporäre Planung

Planausschnitt 2 Temporäre Planung

Planausschnitt 3 Temporäre Planung

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 (1) und (2) BauNVO)

1.1.1.1 Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinar- che%

Im Sondergebiet SO 1 sind in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufenster (Baugrenze) folgende Nutzungen zulässig:

- eine Schank- und Speisewirtschaft (Full-Gastronomie ohne Spielgeräte) mit Außengastronomie (Außenterrasse),
- ein Beherbergungsbetrieb mit einer Betriebsleiterwohnung, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- Veranstaltungsräume (z.B. Trauzimmer, Ausstellungsräume),
- ein Tourismus- Infopunkt,
- ein Fahrradverleih mit einer Nutzfläche von maximal 100 m²,
- ein Kanuverleih mit einer Nutzfläche von maximal 200 m²,
- sowie offene, nicht überdachte Stellplätze.

Die Außengastronomie (Außenterrasse) ist innerhalb des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters (Baugrenze) und der hierfür festgesetzten Zone (AG) zulässig.

Im Sondergebiet SO 1 sind in dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Baufenster (Baugrenze) folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lager für Nutzungen im Bereich der Landesgartenschau und der Rheingärten,
- eine WC-Anlage und

- eine Versorgungsstation mit Strom.

1.1.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

1.1.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung sParkanlage% dient der dauerhaften Anlage eines Parks mit Wegen, Platz- und Spielflächen, Sitzmöglichkeiten und Einfriedigungen.

1.1.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung sFestplatz% dient der dauerhaften Anlage eines begrünten Festplatzes mit temporärer Überdachung, Bühne sowie allen sonstigen erforderlichen Einrichtungen.

1.1.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung sParkplatz% dient ergänzend als temporäre, öffentliche Parkplatzfläche bei Veranstaltungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die einzelnen, maximalen Gebäudehöhen innerhalb des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters (Baugrenze) im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% sind gemäß dem Planeintrag der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe für das mit Nr. 2 gekennzeichnete Baufenster (Baugrenze) im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante der dazugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche (Rheinterrassen) und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% dürfen Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften.

1.2.1.3 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% dürfen Brüstungen und Geländer bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Brüstungshöhe wird vertikal gemessen ab der jeweiligen Oberkante Rohdecke.

1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.5 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und § 23 (5) Satz 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rhein-
arche sind Garagen und Carports (als mindestens an drei Seiten offene, über-
dachte Stellplätze) nicht zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind nur
innerhalb der speziell festgesetzten Zone (ST) zulässig.

**1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.6.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B.
Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterra-
sen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet
oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens
durch Metallionen zu besorgen ist.

1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbe-
leuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten mit
geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin). Die
Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich
oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu hal-
ten.

1.6.4 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller sind wasserdicht und
auftriebssicher auszuführen.

1.6.5 Auf der mit F 1 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der sParkan-
lage%ist eine Wiese mit Gehölzpflanzungen und Saumstrukturen wie folgt anzu-
legen:

- Pflanzung von Strauchgruppen auf mindestens 30% bis 50 % der Gesamtflä-
che; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltber-
richt.

Hinweis: Die Anlage einer Trüffelpflanzung unter Haselsträuchern auf einer
Teilfläche ist zulässig.

- Anlage von Saumstrukturen auf mindestens 10% der Fläche.
- Verjüngungspflege der Sträucher durch ein partielles sauf-den-Stock-setzen%
erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
- Jährliche ein- bis zweischürige Mahd der Wiese mit Erhalt von mindestens 10
% Saumbereichen, die alternierend gemäht werden.
- Abtrag des Mahdguts.
- Eine zusätzliche Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
- Anlage einer dauerbegrünter Rebanlage auf einer Fläche von zwischen 700
m² und 800 m²; die Rebanlage ist nach Kriterien des umweltschonenden
Weinbaus zu bewirtschaften.

1.6.6 Auf der mit F 2 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der sParkan-
lage%ist eine Wiese mit Gehölzpflanzungen und Saumstrukturen wie folgt anzu-
legen:

- Pflanzung von Strauchgruppen auf mindestens 30% bis 50 % der Gesamtfläche; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht
 - Anlage von Saumstrukturen auf mindestens 10% der Fläche.
 - Verjüngungspflege der Sträucher durch ein partielles auf-den-Stock-setzen%o erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
 - Jährliche ein- bis zweischürige Mahd der Wiese mit Erhalt von mindestens 10 % Saumbereichen, die alternierend gemäht werden.
 - Abtrag des Mahdguts.
 - Eine zusätzliche Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
- 1.6.7 Auf der mit F 3 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist eine extensiv genutzte Wiese wie folgt anzulegen:
- Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut.
 - Anlage von Saumstrukturen auf der am westlichen Gebietsrand liegenden Grünlandfläche (Teilfläche 1) auf mindestens 10% der Fläche.
 - Jährliche ein- bis zweischürige Mahd der Wiesen mit Erhalt von mindestens 10 % Saumbereichen (Teilfläche 1), die alternierend gemäht werden.
 - Auf der Teilfläche II (Lärmschutzwall) ist die Anpflanzung einzelner Gehölzgruppen zulässig.
 - Abtrag des Mahdguts.
 - Eine zusätzliche Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- 1.6.8 Auf der mit F 4 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der sParkanlage%ist eine Streuobstwiese wie folgt anzulegen:
- Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut.
 - Pflanzung eines hochstämmiger Obstbaums pro 140 m²; der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 10 m betragen; Obstbaumarten siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.
 - Regelmäßiger Erziehungsschnitt junger Obstbäume; danach regelmäßiger Erhaltungsschnitt.
 - Einbringen von mindestens einer Greifvogel-Stange auf der Wiese.
 - jährliche Mahd der Wiese ab Juni, eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August.
 - Abtrag des Mahdguts.
- 1.6.9 Auf der mit F 6 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) eine artenreiche Magerwiese mit struktureichen Bereichen wie folgt anzulegen:
- Mahdgutauftrag zur Artenanreicherung des aktuellen Bestandes.
 - Jährliche Mahd ab Juni der Wiese mit Erhalt von Saumbereichen auf mindestens 10 % der Fläche; eventuell eine zusätzliche zweite Mahd ab August und/oder Beweidung mit Schafen.
 - Abtrag des Mahdguts.
 - Einbringen von Totholz und Steinhaufen als Strukturelemente an südexponierter Böschung (Reptilienhabitate).
 - Ergänzungspflanzung von Sträuchern auf der südexponierten Böschung im Norden der Fläche; siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.

- Pflege der angrenzenden Gehölzbestände nach Bedarf durch partielles auf-den-Stock-setzen zur Verjüngung von Sträuchern und Nachpflanzung ausfallender Gehölze.
 - Erhalt des aktuellen Brombeer-Bestands auf aktueller Fläche durch jährliche Pflege der Randbereiche mit dem Freischneider.
 - Verjüngungspflege des Brombeerbestands alle 3 Jahre auf 30% der Bestandsfläche mit dem Freischneider.
 - Entfernung des Schnittguts.
- 1.6.10 Auf der mit F 7 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) eine artenreiche Böschungsvegetation mit Einzelsträuchern bzw. Strauchgruppen und Saumstrukturen wie folgt herzustellen:
- Vorbereitung der Westböschung durch Mahd des aktuellen Bestandes.
Hinweis: Aktuell sind genügend offene Vegetationslücken für die Samen aus dem Mahdgut vorhanden.
 - Ausbringen des Mahdguts aus der Rheinebene von der Walloberfläche auf die Westseite des Lärmschutzwalls zur Artenanreicherung des aktuellen Bestandes im Mai/Juni.
 - Jährliche Mahd der Westböschung ab Juni mit Erhalt von Saumbereichen auf 10 % der Fläche, eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August (flächig oder nur partiell).
 - Abtrag des Mahdguts.
 - Pflanzung von mindestens 50 dornartigen Sträuchern wie Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crateagus monogynna*) und eventuell Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), einzeln und/oder in kleinen Gruppen.
 - Verjüngungspflege der Sträucher durch partielles auf-den-Stock-setzen erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
 - Entfernung des Schnittguts.
- 1.6.11 Auf der mit F 9 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der sParkanlage ist eine artenreiche Magerwiese mit extensiver Wiesennutzung und Saumstrukturen wie folgt anzulegen:
- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen, Eggen ohne zusätzlichen Bodenauftrag.
 - Herstellung einer Magerwiese mit Mahdgutauftrag von einer artenreichen Flachlandmähwiese im Mai/Juni.
 - Jährliche Mahd der Wiese ab Juni mit Erhalt von Saumbereichen auf 10 % der Fläche; eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August und/oder Beweidung mit Schafen.
 - Abtrag des Mahdguts.
 - Eine zusätzliche Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 1.6.12 Auf den mit F 10 gekennzeichneten, öffentlichen Grünflächen innerhalb der sParkanlage sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von mindestens 17 standortgerechten, großkronigen Laubbäumen, Qualität: 4xv, Stammumfang: 18-20 cm; Arten siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.
 - Begrünung der Flächen mit gebietsheimischem Saatgut.
 - Jährliche Mahd der Wiese ab Juni; eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August.

- Abtrag des Mahdguts.
 - Eine zusätzliche Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- 1.6.13 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 51 Vogelnistkästen und 25 Fledermauskästen an geeigneten Stellen aufzuhängen. Die Vogelnistkästen und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Vogelnistkästen sind jährlich nach der Brutzeit zu säubern.
- 1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b, Abs. 6 BauGB)**
- 1.7.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.7.2 Gemäß der Planzeichnung sind innerhalb des Planungsgebiets entlang der Rheinterrasse mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume und Nadelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu pflanzen sind mindestens 94 Kaisertulpen (Tilia x europaea sPallida) und mindestens 10 Waldkiefern (Pinus sylvestris) sowie entlang der Vogesenstraße mindestens 21 mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume (Gleditsia triacanthos sInermis). Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein gleichartiger Baum nachzupflanzen. Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 sowie 10.2. Umweltbericht.
- 1.7.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten zugelassen werden.
- 1.7.4 Auf der mit F 5 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der sParkanlage sind Hecken wie folgt anzulegen:
- Pflanzung von insgesamt fünf Hecken mit heimischen, standortgerechten Sträuchern auf einer Breite von 5 m; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.
 - Anlage von beidseitig an die jeweilige Hecke angrenzende Saumstreifen auf einer Breite von 2,0 m durch Einsaat mit heimischem, autochthonem Saatgut.
 - Verjüngungspflege der Sträucher durch partielles sauf-den-Stock-setzen erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
 - Pflege der Saumstreifen durch alternierende Mahd im Abstand von zwei Jahren.
- 1.7.5 Auf der mit F 8 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist ein geschlossener Gehölzverband mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Die Sträucher sind durch partielles sauf-den-Stock-setzen nach mindestens 15 Jahren zu verjüngen.
- 1.7.6 Auf der mit F 11 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von Feldhecken- oder Gebüschgruppen mit heimischen und standortgerechten Sträuchern auf der Böschungsoberkante des Versickerungsbeckens und angrenzenden Freiflächen; es sind mindestens 300 Sträucher zu pflanzen; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.

- Verjüngungspflege der Sträucher durch partielles auf-den-Stock-setzen erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
- 1.7.7 Auf der mit F 12 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen.
 - Einbringen von Totholz und Steinhäufen als Strukturelemente am südexponierten Gehölzsaum (Reptilienhabitate).
 - Verjüngungspflege der Feldhecken durch partielles auf-den-Stock-setzen
 - Pflege der Saumstreifen durch alternierende Mahd alle zwei Jahre.
 - Abtrag des Mahdguts.
- 1.7.8 Auf der mit F 13 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der Parkanlage sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Erhalt der bestehenden Streuobstwiese mit Obstbäumen.
 - Pflege der Obstbäume durch Verjüngungsschnitte und Revitalisierungsschnitte.
 - Jährliche Mahd der Wiese ab Juni; eventuell zusätzliche, zweite Mahd ab August.
 - Abtrag des Mahdguts.
- 1.8 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 (2) BauGB)**
- 1.8.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) auf der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Platz (Planausschnitt 1) ein überdachter Gastronomiebetrieb mit Bewirtung und Sitzmöglichkeiten sowie allen sonstigen erforderlichen Anlagen die der Nutzung dienen, zulässig.
- 1.8.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) auf der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche (Planausschnitt 2) ein überdachter Festplatz für verschiedene Veranstaltungen und Sitzmöglichkeiten sowie allen sonstigen erforderlichen Anlagen die der Nutzung dienen, zulässig.
- 1.8.3 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) auf der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft (Planausschnitt 3) ein temporärer, unbefestigter Parkplatz zulässig.
- 1.8.4 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sonstige bauliche Anlagen, die der Landesgartenschau dienen (z.B. Ausstellungsstände, Infostände, Veranstaltungsstände sowie Stände für Ausschank und Verzehr, Kleinbühnen, Kassenhäuser, WC-Anlagen bzw. WC-Container, Lagercontainer) und Einfriedigungen (z.B. Zaun- und Toranlagen) zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% sind die Dächer von Hauptgebäuden als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassenflächen und Wegen mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die begehbaren Terrassenflächen und Wege sind bei der Berechnung im Hinblick auf die Begrünung nicht zu berücksichtigen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.3 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) auf der gesamten Dachfläche zulässig. Diese dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Siehe hierzu Ziffer 1.2.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.2 Gestaltung der Dächer von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% sind die Dächer von Nebengebäuden als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf anderen Grundstücken (§ 74 (2) Nrn. 3 und 4 LBO)

Im Sondergebiet SO 1 sind die zusätzlich erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 4532/11, Gemarkung Neuenburg am Rhein, herzustellen.

2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser sind geeignete Maßnahmen vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auch in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf ist ebenfalls zu versickern.

3 HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für
- die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet liegen Teile der Fläche 07581-000 Altstandort „Eigenverbrauchstankanlage Wasser- und Schifffahrtsamt“, die im Beweinsniveau 1 mit Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition) geführt wird.

Der Altstandort befindet sich auf den Flst.-Nrn. 2794/7, 2794/35 und 2795/9 (siehe Planzeichnung).

Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch, Fremdbestandteile etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Fachtechnik: Tel. Nr. 0761/2187-4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).

3.3 Kulturdenkmal Westbefestigung in der Stadt Neuenburg am Rhein

Bei der Westbefestigung handelt es sich um militärische Befestigungsanlagen, die ab 1937 errichtet wurden. Seit August 2005 wird die Westbefestigung (Westwall und Luft-Verteidigungs-Zone West) als Ganzes als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesehen. Die Erhaltung des Westwalls liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Anlagen dieser Westbefestigung sind pauschal erfasst, es existiert keine systematische Dokumentation der einzelnen Anlagen bzw. Bauwerke.

Aus der Karte „Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein“ sind im Bereich des Rheingärtenareals zwei Standorte dokumentiert. Bei den Nrn. 5608 und 5615 handelt es sich um Standorte, die vor Ort als Erhebung/Hügel (HZ3 . potentielle Hohlräume) erkennbar sind.

Sofern es zur Herstellung der geplanten Grünflächen erforderlich ist, in vorhandene Befestigungsanlagen einzugreifen, ist der Fund zu beurteilen und über eine notwendige Dokumentation zu entscheiden. Die konkrete Vorgehensweise ist mit der Denkmalschutzbehörde und dem ehrenamtlich Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Dipl.-Ing. Patrice Wijnands (patrice.wijnands@vewa-ev.de), abzustimmen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Artenschutz

Um Tötungen von Brutvögeln und deren Küken zu vermeiden, sind die Rodungen von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines jeden Jahres.

Der Fällungstermin von Bäumen mit Quartieren für Fledermäuse in Oktober zu legen. Die potenziellen Fledermausquartiere sind unmittelbar vor der Fällung der Bäume auf Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

Der Abriss des Rheinwärterhauses sollte in den Wintermonaten von November bis Februar abgerissen werden. Eine Kontrolle der möglichen Quartiere ist vor Abriss der Gebäude durch eine Fledermaus - Sachverständigen zu erfolgen.

3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens II Grißheim der Trinkwasserversorgung von Neuenburg am Rhein.

3.7 Stromversorgung

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

3.8 Wasserversorgung

Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsleitungen, die nicht beschädigt oder in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden dürfen. In der Mühlhauser Straße/Rheinwaldstraße sowie an der Ecke Mühlhauser Straße/ Rheinhafenstraße werden durch die bnNETZE GmbH die Bestandsleitungen erneuert.

Planauskünfte sind bei der regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz bzw. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

3.9 Hausanschlüsse

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. Für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt.

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.10 Bahnanlagen

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

3.11 Löschwasserversorgung

Im Bereich des geplanten Landesgartenschaugeländes ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

3.12 Hydranten

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

3.13 Rettungswege

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.

3.14 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Talauenschotter der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.15 Kampfmittel

Gemäß einer durchgeführten Luftbildauswertung, ist im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Derzeit erfolgt eine Kampfmittelsondierung. Kampfmittel, welche gefunden werden, werden entsprechend entfernt. Nach der Sondierung wird von einer Kampfmittelfreiheit, bis zur für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Eingriffstiefe, ausgegangen. Für den Bereich F6 (Naturschutzbereich) sind zurzeit keine Kampfmittelsondierungen vorgesehen, da hier davon ausgegangen wird, dass es keine Eingriffe in den Boden gibt.

3.16 Landwirtschaft

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen.

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 ist sicherzustellen, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führt. Der Bewirtschafter der Fläche/Vertragsnehmer ist vom Maßnahmenträger auf diese Vorgaben hinzuweisen.

3.17 Grundwasser

Insbesondere im Hinblick auf das Sondergebiet "Tourismuszentrum mit Rheinarche" ist im Hochwasserfall mit einem erhöhten Wasserspiegel zu rechnen. D.h., das mit einem deutlichen Anstieg des Grundwassers zu rechnen ist.

Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

ANHANG

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit heimischen Gehölzen (beispielhafte Vorschlagsliste):

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, in öffentlichen Grünflächen: Mindestgröße 16-18 cm, oder für alle Pflanzungen gültig als Solitär 3xv. 200-250 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Gebietsheimische Baumarten (Neuenburg am Rhein und Baden-Württemberg*):

| | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Populus tremula | Espe / Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere* |
| Sorbus torminalis | Elsbeere* |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde* |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme* |

*nicht gebietsheimisch in Neuenburg am Rhein, aber gebietsheimisch in Baden-Württemberg (vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) 2001: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg)

Obstbaumarten

| | |
|--|--|
| Juglans regia | Nussbaum |
| Malus domestica- Sorten | regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.) |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Pyrus domestica- Sorten | Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.) |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Prunus avium- Sorten | regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Hedelfinger u.a.) |
| Schauenberger, Prunus domestica- Sorten | regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln |
| Sorbus domestica | Speierling |

Gebietsheimische Sträucher

| | |
|------------------|------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |

| | |
|---|-------------------------|
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Hippophae rhamnoides ssp.fluviatilis</i> | Sanddorn |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

Pflanzenliste mit standortfremden Gehölze (Ziergehölze):

- Mit bienen- und insektenfreundlichen Gehölzen für Parkanlagen

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> °Cleveland± | Spitz-Ahorn |
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Gewöhnliche Felsenbirne |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Eleagnus angustifolia</i> | Ölweide |
| <i>Eurodia hupehensis</i> | Honigbaum |
| <i>Fraxinus ornus</i> | Blumen-Esche |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Stechpalme |
| <i>Kalopanax septemlobus</i> | Baumalarie |
| <i>Liriodendron tulipifera</i> | Tulpenbaum |
| <i>Pharthenocissus</i> | Wilder Wein |
| <i>Pinus sylvestris</i> | Wald-Kiefer |
| <i>Sophora japonica</i> | Japanischer Schnurrbaum |
| <i>Symphoricarpos albus</i> | Schneebeere |
| <i>Taxus baccata</i> | Eibe |
| <i>Tilia europaea</i> °Pallida± | Kaiserlinde |

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 2 |
| 2 | LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN | 3 |
| 3 | BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN | 4 |
| 4 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 5 |
| 5 | VERFAHREN | 6 |
| 5.1 | Allgemeines | 6 |
| 5.2 | Verfahrensablauf..... | 7 |
| 6 | PLANUNGSINHALTE | 9 |
| 6.1 | Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept | 9 |
| 6.2 | Art der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.3.1 | Höhen, Höhenlage..... | 12 |
| 6.4 | Grundflächenzahl, Bauweise..... | 13 |
| 6.5 | KFZ-Parkplätze | 13 |
| 6.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen..... | 13 |
| 6.7 | Anpflanzung und Erhalt von Bäumen | 14 |
| 6.8 | Lärmimmissionen..... | 14 |
| 6.9 | Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum..... | 16 |
| 7 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 17 |
| 7.1 | Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden..... | 17 |
| 7.2 | Niederspannungsfreileitungen..... | 17 |
| 7.3 | Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf anderen Grundstücken | 17 |
| 7.4 | Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser | 18 |
| 8 | UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG..... | 18 |
| 9 | KULTURDENKMAL WESTBEFESTIGUNG IN DER STADT NEUENBURG AM RHEIN..... | 18 |
| 10 | ERSCHLIEßUNG..... | 19 |
| 11 | VER- UND ENTSORGUNG..... | 20 |
| 12 | BODENORDNUNG | 20 |
| 13 | KAMPFMITTEL | 21 |
| 14 | STÄDTEBAULICHE DATEN..... | 21 |
| 15 | KOSTEN..... | 21 |

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 „RP 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.

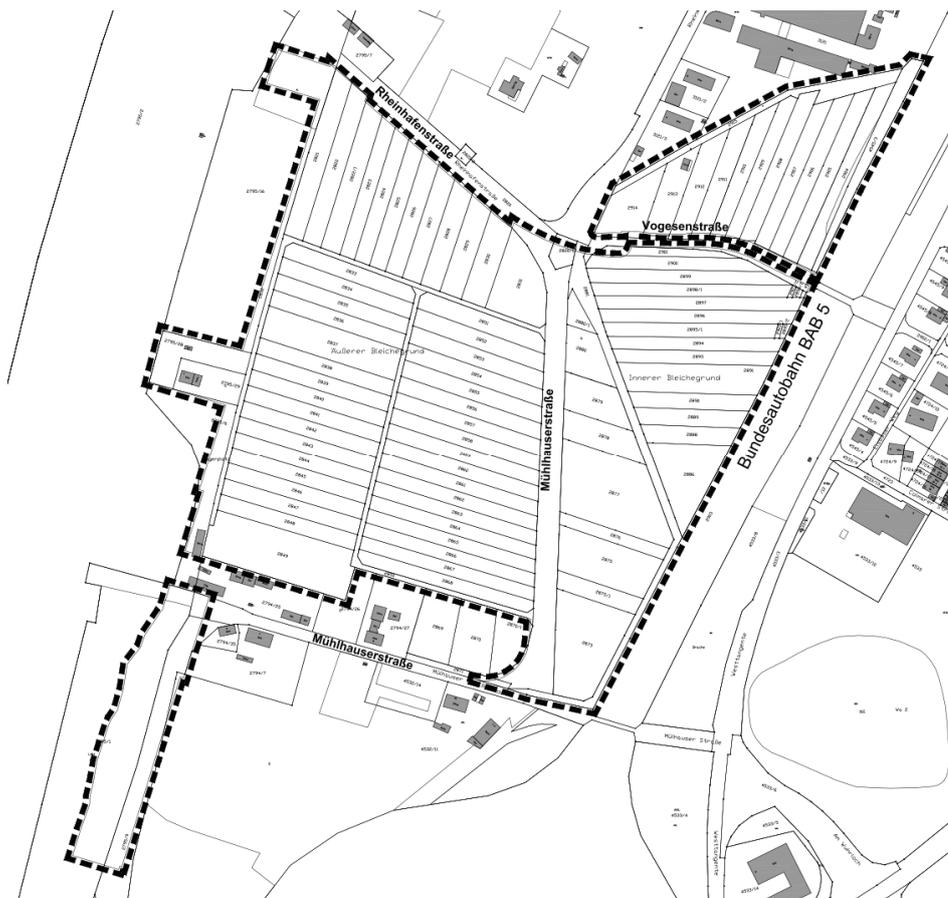
2 LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teil der Landesgartenschau und liegt zwischen der Bundesautobahn BAB 5 im Osten und dem Rhein im Westen. Im Norden grenzen das Gewerbegebiet „Äußerer Bleichgrund“ und das „Freizeitzentrum“ mit einem Pferdesportgelände an. Im Süden bilden die Bereiche „Mülhauser Straße“ und die Kleingartenanlage „Basler Kopf“ die Grenzen.

Das Gebiet ist teilweise sehr kleinteilig strukturiert und wird heute überwiegend landwirtschaftlich in Form von Wiesen- und Ackerflächen sowie als Feldgärten genutzt. Vereinzelt sind Streuobststrukturen vorzufinden. Die einzelnen Parzellen werden über einzelne Feldwege bzw. der zentralen Erschließungsstraße, welche die „Rheinhafenstraße“ im Norden mit der „Mülhauser Straße“ im Süden verbindet, erschlossen.

Entlang der Bundesautobahn BAB 5 wurde ein ca. 6 m hoher Erdwall aufgeschüttet, der als aktiver Lärmschutz für den Gesamtbereich dient.

Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich:



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im Nordöstlichen Teilbereich den Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ welcher am 26.06.2006 als Satzung beschlossen wurde und am 30.06.2006 in Kraft getreten ist.

Die Überlagerung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ergänzend wird im Satzungstext darauf hingewiesen. Nach Abschluss des Verfahrens wird für den überlagerten Bereich ein maßstabsgerechtes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf dem überlagerten Bebauungsplan aufgebracht, welches die Überlagerung entsprechend dokumentiert.



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ und Geltungsbereich (Ausschnitt) vorliegender Bebauungsplan „Rheingärten“ mit Überlagerungsbereich (ohne Maßstab)

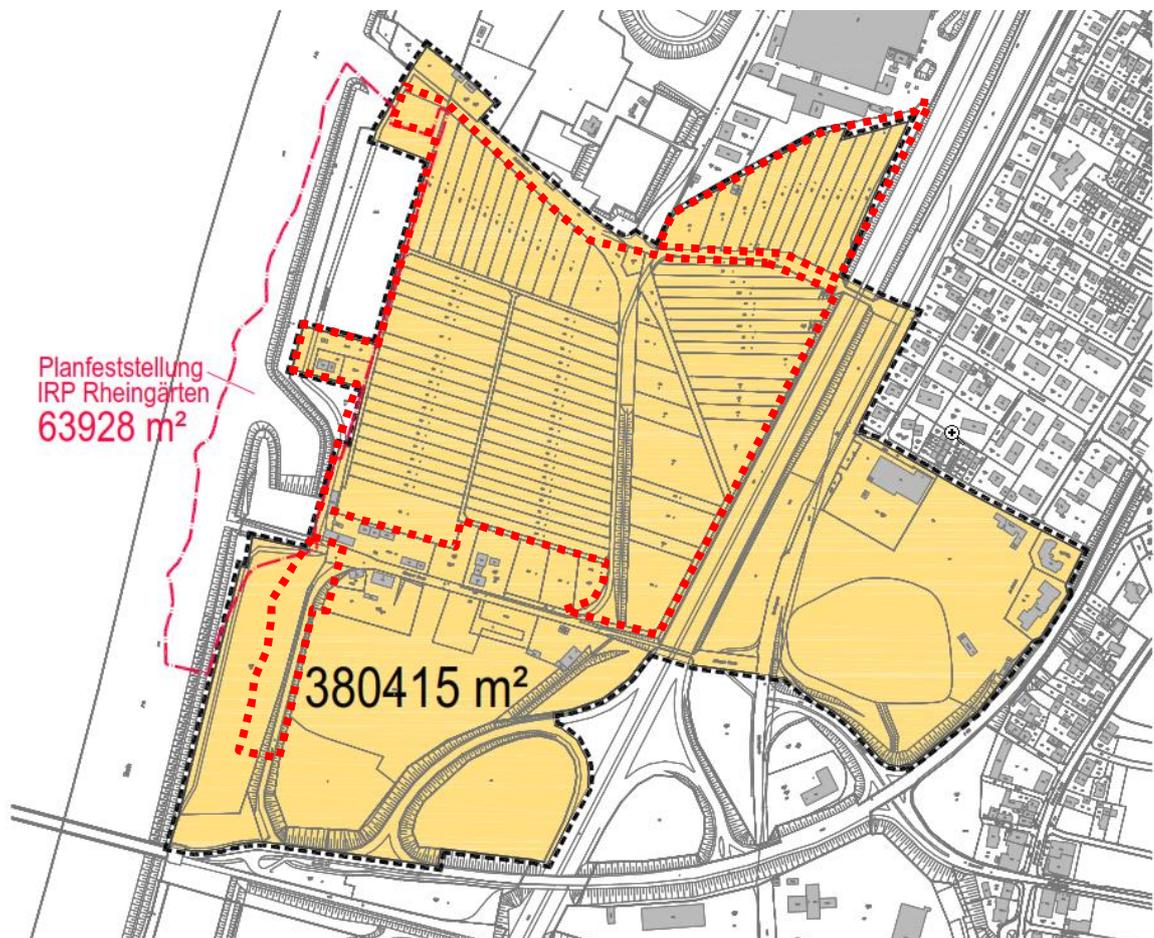
5 VERFAHREN

5.1 Allgemeines

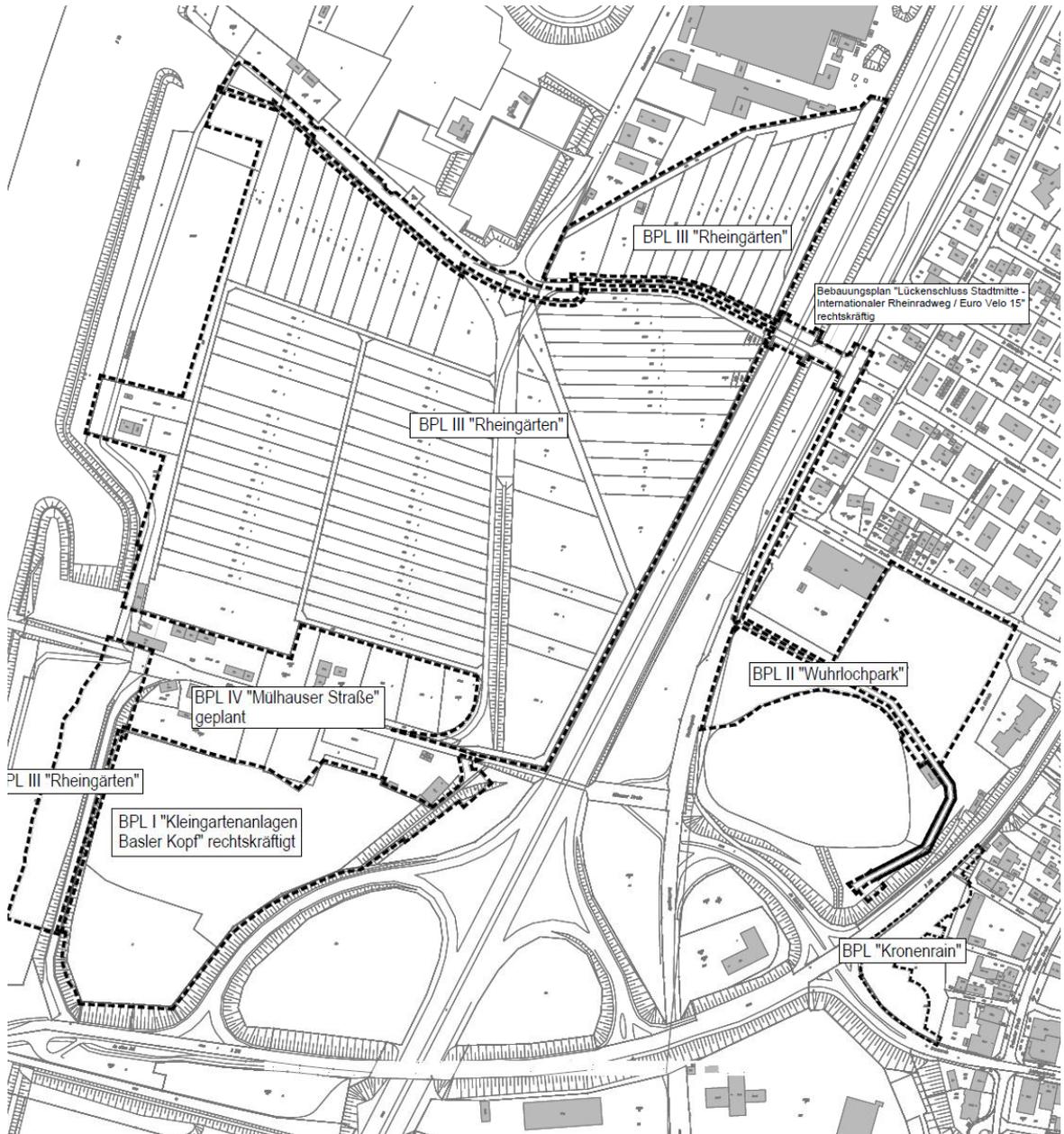
Um erste Informationen insbesondere von den maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit zu erhalten, wurde mit Ausnahme des Bereiches der Planfeststellung IRP „Rheingärten“ für den Bereich des Landesgartenschaugeländes der Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 /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

Damit entspricht der vorliegende Geltungsbereich nicht mehr der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereichs aus der frühzeitigen Beteiligung. Dies wurde in der Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.



Lage und Umfang des gesamten Geltungsbereichs Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022 / Rheingärten“ sowie Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Rheingärten“



Lageplan mit den einzelnen Bebauungsplänen (ohne Maßstab)

5.2 Verfahrensablauf Bebauungsplan

| | |
|---|--|
| 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. |
| ___.___.2019 | Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat. |

5.3 Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung

| | |
|---|--|
| 26.06.2017 bis 28.07.2017 | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Landesgartenschau / Rheingärten“ |
| 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 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 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. |
| ___.___.2019 | Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird beschlossen (Feststellungsbeschluss). |

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Konzept

Die Rheinterrassen bilden die zentrale Erschließungs- und Erlebnisachse entlang des Rheins. Diese erstrecken sich entlang der Böschungsoberkante des neugestalteten Rheinufers (Integriertes Rhein Programm) zwischen der Rheinbrücke im Süden und der Rheinhafenstraße im Norden. Als großer Parkkorridor vermitteln die Rheinterrassen räumlich und funktional zwischen den angrenzenden Nutzungsfeldern. Ihre vielfältigen Sport- und Freizeitangebote machen diese Erlebnisband zum Zentrum der neuen Parklandschaft.

Durch ihre Dimension kann sich dieses landschaftsgestalterische Konzept gegenüber der Großmaßstäblichkeit der angrenzenden Verkehrsbauwerke und Nutzungsfelder behaupten und definiert als ordnendes städtebauliches Element eine neue Stadtkante am Rhein. Im Zusammenspiel mit der neuen Freizeitlandschaft im Umfeld werden positive Synergien für Naherholung und Tourismus erwartet.

Die reizvolle, in kleine Gartenparzellen gegliederte Kulturlandschaft zwischen Autobahn und den Rheinterrassen formuliert das Motiv für den neuen Rheinpark. Nach dem Prinzip einer „Ornamental Farm“ sollen sich hier Landschaftsgestaltung und Landschaftsökonomie verbinden. Gerade Feldwege erschließen und gliedern in großzügigen Rasenkorridoren den Park und heben zugleich die besondere Eigenart der Feldflur hervor. Die Gestaltung der Rheingärten erfolgt landschaftlich extensiv.

Besonders gestaltete Gärten an den Wegekreuzungen thematisieren die Motive der umgebenden Streuobstwiesen. Attraktive Pflanzungen und robuste Sitzbereiche mit Überdachung laden hier die Besucher zum Verweilen ein. Die großzügigen Wiesen entlang der Rheinterrassen können bei Bedarf als Veranstaltungs- oder Freizeiflächen (Festplatz) genutzt werden. Große Teile der vorhandenen Flächen bestehen aus Grünland und Streuobstwiesen. Diese Bereiche, sowie der vorhandene, ehemalige Hochwasserschutzdamm und der vorhandene Asphaltweg bleiben erhalten und erfahren keine Überarbeitung.

Entlang der östlich sich anschließenden Bundesautobahn BAB 5 wurde auf der gesamten Länge von den Kleingärten bis zum nördlichen Parkplatz ein Lärmschutzwall errichtet, der einen aktiven Schallschutz zum Gartenschaugelände herstellt.



Gesamtkonzept stand: Februar 2019 (ohne Maßstab) Quelle: Gesges Hack Landschaftsarchitekten GmbH

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet lässt sich in drei wesentliche Nutzungsbereiche gliedern, wobei der westliche Teilbereich mit den geplanten Rheinterrassen den zentralen Schwerpunkt der Landesgartenschau darstellt. Hier sollen neben den freiraum- bzw. gartenbezogenen Nutzungen und Wegen als Sondergebietsnutzung (Sondergebiet SO 1) ein Tourismuszentrum in Form einer Rheinarche entwickelt werden. Diese Nutzung wird an diesem zentralen und bereits baulich vorgeprägten Standort insbesondere im Zusammenhang mit dem vorbeiführenden internationalen Rheinradweg Euro Velo 15% als ideal betrachtet und wird zukünftig in positiver Weise zur Attraktivitätssteigerung von Neuenburg am Rhein beitragen.

Die Rheinarche, welche am ehemaligen Standort des Rheinwärterhauses unmittelbar an den Rheinterrassen entstehen soll, bildet mit tourismusaffinen Nutzungen im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption, den zentralen baulichen Schwerpunkt. Im Einzelnen sind bei maximal drei übereinander gestaffelten Geschossen im Erdgeschoss eine Schank- und Speisewirtschaft (Full-Gastronomie ohne Spielgeräte) in Form eines Ausflugslokals mit Außengastronomie (Außenterrasse), ein Tourismus- Infopunkt geplant.

Der Ausschluss von Spielgeräten bei der geplanten Schank- und Speisewirtschaft erfolgt, da in Neuenburg am Rhein in den letzten Jahren viele Gaststätten in mehrere kleinere Gaststätten aufgeteilt wurden, die mit jeweils drei Spielgeräten ausgestattet wurden. Durch die enge räumliche Nähe der kleinen Gaststätten kann es sich daher im Einzelfall um eine Spielhalle handeln, wenn der Existenzzweck und die Existenzgrundlage des Betriebes nicht mehr der eigentliche Gaststättenbetrieb, sondern der Spielbetrieb ist. Die Summe dieser Ansiedlungen kann zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führen, der im Sinne einer grundsätzlich positiven Gesamtentwicklung gerade hier an dem sensiblen Standort direkt am Rhein nicht gewünscht ist.

Ergänzt werden diese Nutzungen durch einen Fahrradverleih mit einer Nutzfläche von maximal 100 m² sowie einen Kanuverleih mit einer Nutzfläche von maximal 200 m², welche auch in einem möglichen Untergeschoss möglich sind. Die beiden Nutzungen sind in engem Zusammenhang mit den Hauptnutzungen zu sehen und werden in der genannten Nutzflächengröße an dem Standort als angemessen erachtet. Da die Kanus eine bestimmte Größe aufweisen und entsprechend gelagert werden müssen, ist gegenüber dem Fahrradverleih die größere Nutzfläche gerechtfertigt.

Darüber sind in den oberen beiden Geschossen ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hostels mit einer Betriebsleiterwohnung und Veranstaltungsräume (z.B. Trauzimmer, Ausstellungsräume) geplant. Die mögliche Betriebsleiterwohnung muss dabei dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass das Wohnen nur betriebsbezogen und nur in einem untergeordneten Umfang zulässig ist.

Die Außengastronomie (Außenterrasse) wird in ihrer Ausdehnung dahingehend beschränkt, dass diese innerhalb des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters (Baugrenze) und der speziell dafür festgesetzten Zone (AG) zulässig ist.

Grundsätzlich sollen die Rheinterrassen nur für den Fußgänger- und Radfahrverkehr vorbehalten sein. D.h., dass in diesem Bereich der KFZ-Verkehr prinzipiell ausgeschlossen werden soll.

Ausnahme hiervon bildet der Bereich mit der „Rheinarche“. Aufgrund der geplanten Nutzungen muss zumindest sichergestellt sein, dass notwendiger Anlieferverkehr und z.B. Besucherverkehr beschränkt auf das Gelände zufahren können. Diese Zufahrt soll zukünftig von Süden von der „Mülhauser Straße“ über die geplanten Wege der Rheinterrasse erfolgen, welche entsprechend ausgebaut werden.

Der KFZ-Verkehr soll jedoch auf ein Minimum beschränkt werden. D.h., dass auf dem Grundstück im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen maximal fünf offene, nicht überdachte Stellplätze möglich sind. Dies wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neuenburg am Rhein vertraglich geregelt. Um den rückwärtigen Bereich in Richtung Rhein von KFZ-Stellplätzen frei zu halten, sind diese nur entlang der Erschließungsstraße bzw. Weg zulässig. Hierzu wird eine entsprechende Stellplatzzone festgesetzt. Die erforderlichen übrigen Stellplätze sind auf dem öffentlichen Grundstück Flst. Nr. 4532/11 südlich der „Mülhauser Straße“ nachzuweisen.

Ergänzt werden die geplanten Nutzungen der „Rheinarche“ durch ein weiteres Gebäude, in das ein Lager für Nutzungen im Bereich der Landesgartenschau und der Rheingärten, eine WC-Anlage und eine Versorgungsstation mit Strom integriert werden.

Der zentrale Teilbereich wird als Parklandschaft (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) mit Wegen und verschiedenen Gehölzpflanzungen gestaltet. Im nördlichen Teilbereich (Fläche F 13) wird z.B. das Thema der Streuobstwiese aufgegriffen. Entsprechend wird dieser Teilbereich als extensiv genutzte

Wiesenfläche mit Obstbäumen entwickelt, wobei die bestehenden Obstbäume in das Konzept integriert werden. Östlich der Rheinterrassen entsteht in der Parklandschaft ein begrünter Festplatz, der für verschiedene Veranstaltungen auch nach der Landesgartenschau genutzt werden kann. Ergänzt wird dieser Festplatz weiter nördlich durch einen weiteren, überdachten Festplatz, der während der Landesgartenschau für verschiedene Veranstaltungen dient. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen ist ebenfalls für die Dauer der Landesgartenschau auf der bereits befestigten Fläche eine überdachte, gastronomische Nutzung mit den dafür erforderlichen Anlagen geplant. Da für den Auf- und Abbau dieser Nutzungen eine gewisse Zeit einkalkuliert werden muss, ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im nordöstlichen Teilbereich sind nördlich der Vogesenstraße dauerhaft angelegte Parkplätze für PKW und Wohnmobile vorgesehen. Bei den Parkplätzen für Wohnmobile handelt es sich um keine Dauerparkplätze, sondern um Kurzparkplätze z.B. für eine Nacht bei Durchreisenden, so dass keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen notwendig werden und damit auch die Verordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung) keine Anwendung findet. Die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich soll bei größeren Veranstaltungen zusätzlich als grüner Parkplatz genutzt werden können.

Südlich der Vogesenstraße entsteht im Rahmen der Landesgartenschau ein weiterer Parkplatz, der danach jedoch wieder zurückgebaut wird und zukünftig der Landwirtschaft dienen soll. In diesem Bereich ist auch eine Versickerungsanlage geplant, welche das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen aufnehmen und über eine belebte Bodenschicht versickern soll.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Höhen, Höhenlage

Die geplante Höhe für die geplante Rheinarche orientiert sich am Bedarf bzw. dem spezifischen Standort im Zusammenhang mit der baulichen bzw. freiräumlichen Umgebung. So ist ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude mit maximal drei Geschossen mit Flachdach vorgesehen, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss nach LBO sein darf. Um die Staffelung planungsrechtlich abzubilden, wird für das Erdgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m, für das 1. Obergeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und für das oberste 2. Obergeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt.

Das nördlich angrenzende Gebäude, in welches das städtische Lager für Nutzungen im Zusammenhang mit der Landesgartenschau sowie eine WC-Anlage und eine Versorgungsstation mit Strom integriert werden, erhält bei maximal zwei Geschossen eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m.

Zur Klarstellung wird die jeweilige Gebäudehöhe gemessen ab der dazugehörigen Erschließungsstraße bzw. öffentlichen Weg und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

Die Stadt Neuenburg am Rhein bekennt sich ausdrücklich für die Nutzung regenerativer Energieformen wie Fotovoltaik und Solar. Aus diesem dürfen Anlagen im Sondergebiet SO 1, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die einzelnen Ebenen der geplanten Rheinarche sollen grundsätzlich begehbar sein. Hierbei soll die oberste Ebene als Aussichtsterrasse öffentlich zugänglich sein. Um dies zu ermöglichen, ist ein entsprechendes Geländer bzw. eine Brüstung erforderlich. In diesem Zusammenhang wird deshalb festgesetzt, dass Brüstungen und Geländer bei

einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Gemessen wird die Brüstungshöhe ab der jeweiligen Oberkante Rohdecke.

6.4 Grundflächenzahl, Bauweise

Um eine zu große Versiegelung bzw. massive Bebauung auszuschließen und damit den parkartigen Charakter zu wahren, wird für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung sTourismuszentrum mit Rheinarche% für beide Grundstücke (Baufenster Nrn. 1 und 2) eine Grundflächenzahl von maximal 0,50 bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

6.5 KFZ-Parkplätze

Die erforderlichen Parkplätze für die Landesgartenschau sind im nordöstlichen Teilbereich mit direkter Zufahrt von der sVogesenstraße% geplant. Hierbei wird die bestehende Unterführung der Bundesautobahn BAB 5 ertüchtigt bzw. durch einen zusätzlichen Gehweg verbreitert. Während der Bereich nördlich der Vogesenstraße dauerhaft als Parkplatz für PKW und Wohnmobile dienen soll, wird der südliche Parkplatz nach der Landesgartenschau wieder zurückgebaut und zukünftig einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen der sRheinarche% sind erforderliche Stellplätze nachzuweisen.

Da dieser Bereich der Rheinterrassen jedoch maßgeblich für den Fuß- und Radwegeverkehr zugänglich sein soll, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze in räumlicher Nähe auf dem öffentlichen Grundstück Flst. Nr. 4532/11 südlich der sMülhauser Straße% unterzubringen. Lediglich fünf offene, nicht überbaute Stellplätze sollen auf dem maßgebenden Grundstück z.B. für Besucher mit Behinderung und Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber möglich sein. Die Zufahrt erfolgt von der sMülhauser Straße% von Süden über die Rheinterrassen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Versiegelung zu begrenzen, sind Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist eine UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin). Die Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

Im Zusammenhang mit dem Arten- und Naturschutz sind innerhalb der Parkanlage eine Vielzahl grünordnerischer Maßnahmen wie die Anlage von Wiesen sowie Gehölzpflanzungen mit Saumstrukturen geplant, welche in das Gesamtkonzept integriert werden. Ergänzend werden im Plangebiet als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mindestens 51 Vogelnistkästen und 25 Fledermauskästen an

geeigneten Stellen aufgehängt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und jährlich nach der Brutzeit zu säubern.

Durch den Rhein ist bei extremen Hochwasserfällen mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen. Aus diesem Grund wird insbesondere zum Schutz der geplanten Rheinarche im Sondergebiet SO 1 festgesetzt, dass in den Untergrund einbindende Bauteile wie Keller wasserdicht und auftriebssicher auszubilden sind.

6.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Neben den flächenbezogenen Maßnahmen werden im Bereich der Rheinterrassen als strukturgebende Elemente sowohl entlang der Wege als auch der Platzflächen großkronige Bäume in Form von Kaiserlinden (Wege) und Waldkiefern (Plätze) gepflanzt.

Neben der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den übrigen Teilbereichen, werden erhaltenswürdige Bäume geschützt und durch ein Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert.

Grundsätzlich gilt, dass bei einem abgängigen bzw. in begründeten Fällen zu entfernenden Baum, an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gleichartiger Baum nachzupflanzen ist.

6.8 Lärmimmissionen

Durch das ing. Büro Heine+Jud in Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Folgenutzung

Zur Beurteilung des geplanten Gastronomiebetriebs wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebietes von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) und denen eines Mischgebiets von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 28 dB(A) tags und bis 29 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 18 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Regelbetrieb:

Zur Beurteilung des Parkplatzes im Regelbetrieb wurden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Grenzwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebietes von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) und denen eines Mischgebiets von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) herangezogen.

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 45 dB(A) tags und bis 29 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 29 dB(A) tags und bis 13 dB(A) nachts auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Seltene Veranstaltungen: Als Beurteilungsgrundlage für den öffentlichen Parkplatz bei seltenen Veranstaltungen wurde die Freizeitlärmrichtlinie der LAI herangezogen. Die Freizeitlärmrichtlinie schreibt Immissionsrichtwerte vor, die im Regelbetrieb und bei seltenen Veranstaltungen nicht überschritten werden sollen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in einem reinen Wohngebiet und in einem Mischgebiet. Bei seltenen Veranstaltungen sollen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 50 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 56 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete für seltene Veranstaltungen werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und nachts am Immissionsort 09 bis 1 dB(A) überschritten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 34 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie für reine Wohngebiete für seltene werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Auf Grundlage der angenommenen Randbedingungen, welche noch keine konkrete Planung darstellt, kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum im angrenzenden Mischgebiet nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt ein Konflikt dar, welcher im nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf Basis einer konkreten Planung über eine Einzelfallprüfung zu lösen ist. Ggfs. ist bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei seltenen Veranstaltungen die Zumutbarkeit explizit zu begründen.

Landesgartenschau

Als Beurteilungsgrundlage wurde die Freizeitlärmrichtlinie der LAI herangezogen. Die Freizeitlärmrichtlinie schreibt Immissionsrichtwerte vor, die im Regelbetrieb und bei seltenen Veranstaltungen nicht überschritten werden sollen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in einem reinen Wohngebiet und in einem Mischgebiet. Im reinen Wohngebiet sollen im Regelbetrieb tags außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel von 50 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten von 45 dB(A) und nachts von 35 dB(A) nicht überschritten werden. Im Mischgebiet sollen im Regelbetrieb tags außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel von 60 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) und nachts von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Bei seltenen Veranstaltungen sollen Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Aufgrund des äußerst vielfältigen Programms kann die Beurteilung nicht für jede Veranstaltung einzeln erfolgen. In der vorliegenden Untersuchung wurde der allgemeine maximale Belastungsfall untersucht. Es wurden die entsprechenden maximalen Schalleistungspegel ausgewiesen (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.2.1, Tabelle 9).

Zur Beurteilung des Gastronomiebetriebs und des Parkplatzes wurden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Sonn- und Feiertage (Regelbetrieb) und für seltene Veranstaltungen herangezogen.

Regelbetrieb:

An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 51 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 53 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete für Sonn- und Feiertage werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und nachts bis 8 dB(A) überschritten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 39 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie für reine Wohngebiete für Sonn- und Feiertage werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und nachts bis 5 dB(A) überschritten.

Seltene Veranstaltung: An der umliegenden Bebauung im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegeln bis 51 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 53 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete für seltene Veranstaltungen werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Im reinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 39 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie für reine Wohngebiete für seltene Veranstaltungen werden tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Straßenverkehr

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs betragen für Parkanlagen tags 55 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs werden im Bebauungsplangebiet Beurteilungspegel tags bis 70 dB(A) tags und bis 65 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen werden bis 15 dB(A) tags und bis 10 dB(A) nachts überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine rechtlich bindenden Grenzwerte dar, die Überschreitungen sind jedoch im Zuge der Abwägung zu beachten.

6.9 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum.

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau wird eine entsprechende Anzahl an Stellplätze für Besucher benötigt. Hierzu ist neben der dauerhaften Anlage eines Parkplatzes für KFZ und Wohnmobile nördlich der Vogesenstraße ein temporärer Parkplatz südlich dieser Straße geplant, der nach der Landesgartenschau zugunsten einer landwirtschaftlichen Fläche bzw. öffentlichen Grünfläche (Planausschnitt 3) wieder zurückgebaut wird.

Weitere temporäre Nutzungen, welche während der Landesgartenschau durch ein sogenanntes bedingtes Baurecht gesichert werden, sind im nordwestlichen Teilbereich ein überdachter Festplatz (Planausschnitt 2) und ein überdachter gastronomischer Betrieb mit Bewirtung (Planausschnitt 1) jeweils mit Sitzplätzen und allen sonstigen erforderlichen Anlagen.

Ergänzt werden diese Hauptnutzungen durch weitere untergeordnete Nutzungen die der Landesgartenschau dienen. Dies sind z.B. Ausstellungsstände, Infostände, Veranstaltungsstände sowie kleinere Stände für Ausschank und Verzehr, Kleinbühnen,

Kassenhäuser, WC-Anlagen bzw. WC-Container und Lagercontainer. und Einfriedigungen (z.B. Zaun- und Toranlagen)

Darüber hinaus wird es notwendig, das Gelände während der Gartenschau entsprechend abzugrenzen. Um dies zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Zaun- und Toranlagen während dieser Zeit zulässig sind.

Der Auf- und Abbau dieser Anlagen erfolgt vor bzw. nach der Landesgartenschau. Entsprechend ist ein Zeitpuffer einzuräumen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Für das Sondergebiete SO 1 mit der geplanten sRheinarche% wird ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Diese Dachneigung ermöglicht neben begehbaren Dachterrassen eine extensive Dachbegrünung. Diese Dachform wird an dem projektierten Standort als moderne Dachform auch im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft als angemessen erachtet.

Dächer, welche nicht als begehbare Terrasse bzw. Wege dienen, sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild an diesem exponierten Standort, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Aus gleichen Gründen sind die Dächer von Nebengebäuden wie bei Hauptgebäuden ebenfalls als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° jedoch nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein bekennt sich ausdrücklich für die Nutzung regenerativer Energieformen wie Fotovoltaik und Solar. Aus diesem dürfen Anlagen im Sondergebiet SO 1, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

7.2 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von sberirdischen Drahtgeflechten% wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7.3 Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf anderen Grundstücken

Im Zusammenhang mit der geplanten sRheinarche% sind für die geplanten Nutzungen entsprechende Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen. Aufgrund der exponierten Lage des Areals und dem Ziel, dass die Rheinterrassen dem Fußgänger und Radfahrverkehr vorbehalten werden sollen, ist geplant, dass auf dem Grundstück maximal fünf Stellplätze z.B. für Betriebsinhaber und Besucher mit Behinderung zulässig sind. Die Zufahrt erfolgt hierbei über die sMülhauser Straße% bzw. Rheinterrassen von Süden. Die erforderlichen übrigen Stellplätze sind auf dem öffentlichen Grundstück Flst. Nr. 4532/11 südlich der sMülhauser Straße% in einer Entfernung von ca. 350 m nachzuweisen. Diese Entfernung wird aufgrund der genannten Rahmenbedingungen insgesamt noch als angemessen erachtet.

7.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Sondergebiet SO 1 muss zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser und der Entlastung der Abwasseranlagen das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht bzw. über ein Muldensystem oder über entsprechende Sickerblöcke zur Versickerung gebracht werden, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf ist ebenfalls zu versickern.

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Wermuth in Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen, sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen, werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung, wurde schon im Vorfeld der einzelnen Bebauungsplanverfahren für das gesamte Gartenschaugelände eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch die Büros IFÖ in Bad Krozingen und das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH durchgeführt. Untersucht wurden insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Haselmaus, Wildkatze, Tagschmetterlinge, Heuschrecken und Xylobionte Käfer. Im Ergebnis ergeben sich für das Plangebiet ~~Rheingärten~~ keine wesentlichen Beeinträchtigungen der untersuchten Tierarten, da die Grundstruktur des Parks mit bestehenden Biotopstrukturen bzw. Bäumen im Wesentlichen erhalten bleibt.

Im Einzelnen wird auf die einzelnen artenschutzrechtlichen Untersuchungen verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt werden.

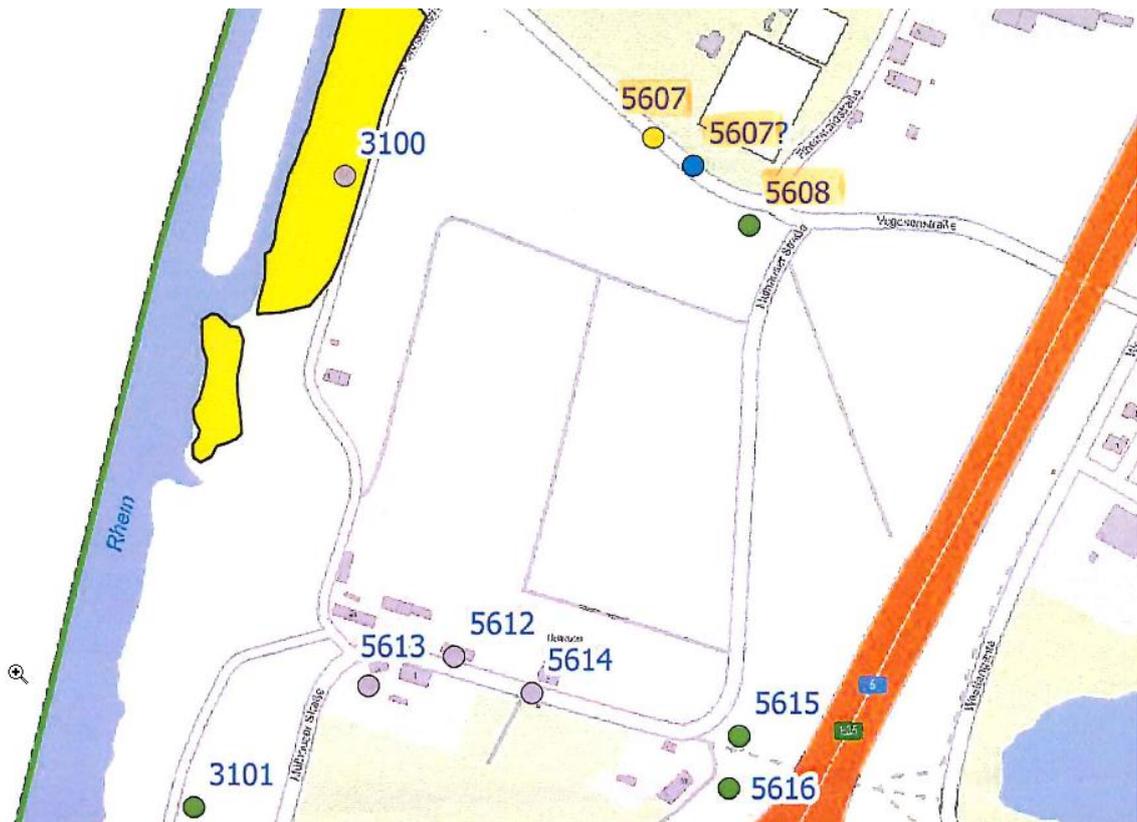
9 KULTURDENKMAL WESTBEFESTIGUNG IN DER STADT NEUENBURG AM RHEIN

Seit August 2005 wird die Westbefestigung (Westwall und Luft-Verteidigungs-Zone West) als Ganzes als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesehen. Die Erhaltung des Westwalls liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Anlagen dieser Westbefestigung sind pauschal erfasst, es existiert keine systematische Dokumentation der einzelnen Anlagen bzw. Bauwerke.

Aus dem unten abgebildeten Karteausschnitt ~~s~~Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein ~~%~~sind mehrere Standorte im Bereich des Rheingärten-Areals

dokumentiert. Bei der Nr. 5608 handelt es sich um einen Standort, der vor Ort als Erhebung/Hügel (HZ3 . potentielle Hohlräume) erkennbar ist.

Sofern es zur Herstellung der geplanten Grünflächen erforderlich ist, in vorhandene Befestigungsanlagen einzugreifen, wird die Bunkeranlage, in aller Regel nach vorheriger Vermessung, Begleitung und Dokumentation, beseitigt bzw. abgebrochen. Die Vorgehensweise wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.



Kartenausschnitt sStandorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein% (ohne Maßstab)

10 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Gartenschaugeländes bzw. der bestehenden Bebauung an der sMülhauser Straße% ist gesichert und erfolgt über die sVogesenstraße% bzw. sMülhauser Straße%. Vorgesehen ist, die sMülhauser Straße% im südwestlichen Bereich zugunsten der dort entstehenden Rheinterrassen zurückzubauen, so dass die Zufahrt zukünftig nur noch von Norden über die Vogesenstraße möglich ist.

Während der Landesgartenschau darf die sMülhauser Straße% nur noch für Lieferfahrzeuge und Anwohner befahren werden.

In diesem Zusammenhang wird der Verkehr zum bestehenden Gewerbegebiet sÄußerer Bleichgrund% zukünftig über die Vogesenstraße geführt. Hierzu werden die Unterführungstiefe sowie die Breite der bestehenden Unterführung (BAB 5) so ausgebaut, dass ein Begegnungsverkehr von LKW zu LKW möglich ist. Ergänzend entsteht straßenbegleitend ein ca. 4 m breiter Fuß- und Radweg.

Öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr entstehen im Nordosten des Plangebietes mit Zufahrt von der sVogesenstraße%. Nach der Landesgartenschau werden die südlichen Parkplätze zugunsten von landwirtschaftlichen Flächen bzw.

Grünflächen wieder zurückgebaut. Ein öffentlicher Parkplatz für PKW und Wohnmobile bleibt nördlich der Vogesenstraße erhalten.

11 LANDWIRTSCHAFT

Vom vorliegenden Teilbebauungsplan Rheingärten (mit 17,26 ha) sind landwirtschaftliche Flächen betroffen, die gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur I zugeordnet und danach einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Diese Gunststandorte sind neben guten bis sehr guten standörtlichen Voraussetzungen (Vorrangflächen Kategorie 1 und 2 kommen etwa zu gleichen Teilen im Gebiet vor), gekennzeichnet durch die ebene Lage, günstige Zuschnitte der Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Erschließung.

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.

Vor diesem Hintergrund müssen in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, wobei im östlichen Teilbereich nach der Landesgartenschau aus dem geplanten temporären Parkplatz wieder landwirtschaftliche Flächen entstehen sollen.

Ohne eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Böden kann das o.g. Entwicklungsziel nicht realisiert werden. Insofern ist eine Inanspruchnahme dieser Böden erforderlich. Nach Abwägung aller (auch landwirtschaftlicher) Belange, hat sich der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein für die geplante Entwicklung ausgesprochen.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann an die technische Infrastruktur der Stadt Neuenburg am Rhein angeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Schmutz- und Regenwasserentwässerung liegt dem Landratsamt FB 430/440 bereits ein entsprechender Wasserrechtsantrag vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis kann nach Beendigung des derzeit laufenden Wasserrechtsverfahrens erteilt werden.

13 VERBINDUNGSKANAL

Das Gebiet wird vom Klemmbach bzw. vom Entlastungskanal des Wuhrlochs in den Rhein durchquert. Während des Großteils des Jahres versickert das über den Klemmbach ins Wuhrloch fließende Wasser ins Grundwasser. Nur bei Hochwasser steigt der Wasserspiegel im Wuhrloch so weit an, dass der im Vergleich zum Mittelwasserspiegel des Wuhrlochs höher liegende Verbindungskanal zum Rhein aktiviert wird.

Aus Gründen der Unterhaltung sollte der Kanal nicht überbaut werden. Sein Verlauf wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend dargestellt.

14 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplans bzw. der Landesgartenschau sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Derzeit werden die Grundstücke neu geordnet. Da diese

Neuordnung jedoch noch nicht vollzogen ist, bildet der bestehende Katasterplan mit den aktuellen Grundstücken die Grundlage für den Bebauungsplan.

15 KAMPFMITTEL

Gemäß einer durchgeführten Luftbildauswertung, ist im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Derzeit erfolgt eine Kampfmittelsondierung durch ein qualifiziertes Unternehmen. Kampfmittel, welche im Rahmen der Sondierung gefunden werden, werden entsprechend entfernt. Nach der Sondierung wird von einer Kampfmittelfreiheit, bis zur für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Eingriffstiefe, ausgegangen.

Für den Bereich F6 (Naturschutzbereich) sind zurzeit keine Kampfmittelsondierungen vorgesehen, da hier davon ausgegangen wird, dass es keine Eingriffe in den Boden gibt.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich **ca. 17,26 ha**

davon:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| ▪ Sondergebiete (SO 1) | ca. 0,27 ha |
| ▪ Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,31 ha |
| ▪ Öffentliche Wege und Platzflächen | ca. 0,72 ha |
| ▪ Öffentliche Parkplatzflächen | ca. 0,59 ha |
| ▪ Fuß- und Radwege | ca. 0,68 ha |
| ▪ Öffentliche Grünflächen | ca. 12,95 ha |
| ▪ Landwirtschaftliche Flächen | ca. 1,74 ha |

17 KOSTEN

Die Kosten betragen:

- Freiraumgestaltung (Rheinterrasse) ca. 5,86 Mio " brutto
- Leitungen (Pumpstation, Trinkwasser, SW-Druckleitung, SW Kanal) ca. 494.800 " brutto

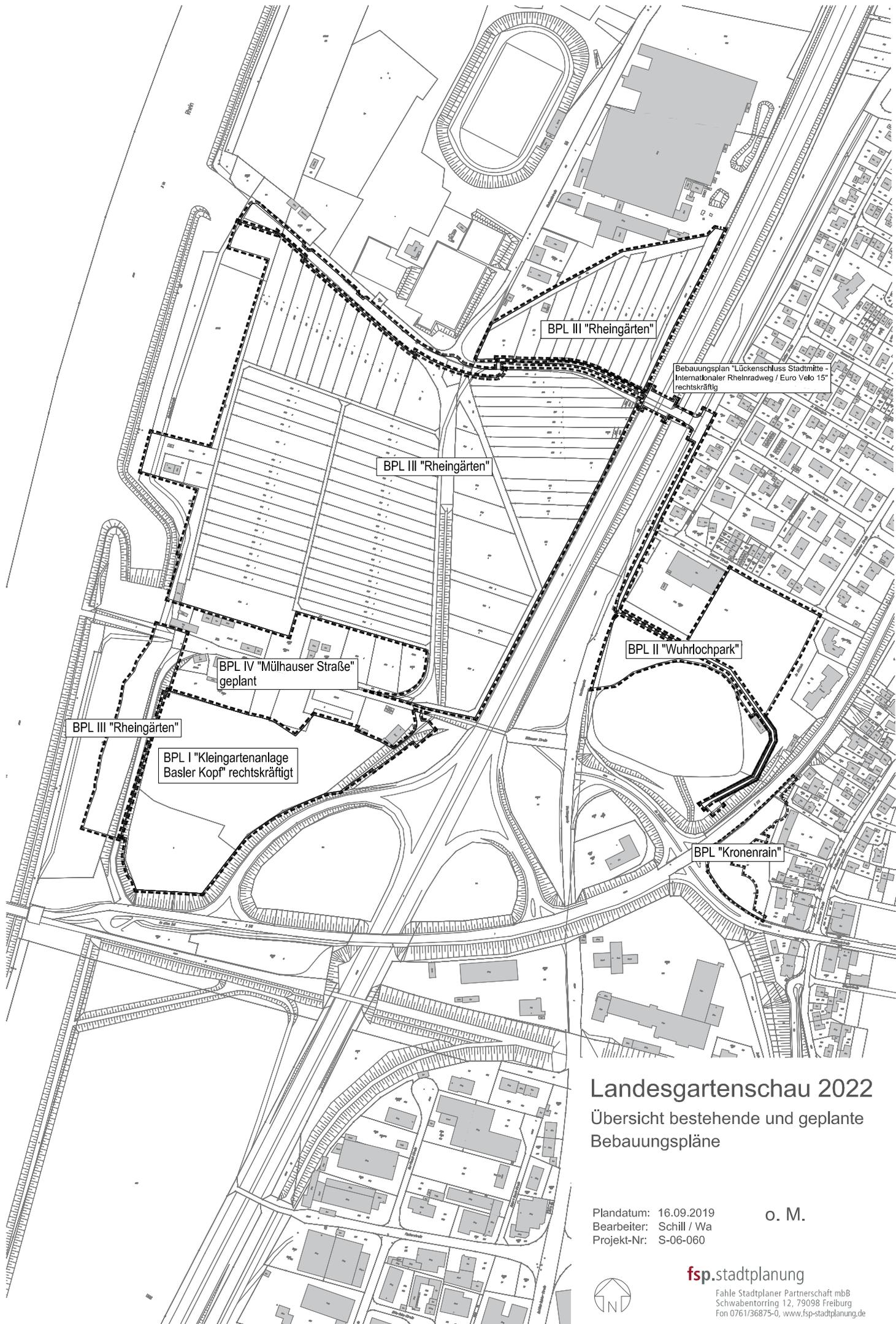
Stadt Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser



BPL III "Rheingärten"

Bebauungsplan "Lückenschluss Stadtmitt - Internationaler Rheinradweg / Euro Velo 15" rechtskräftig

BPL III "Rheingärten"

BPL IV "Mülhauser Straße" geplant

BPL II "Wuhrlochpark"

BPL III "Rheingärten"

BPL I "Kleingartenanlage Basler Kopf" rechtskräftig

BPL "Kronenrain"

Landesgartenschau 2022

Übersicht bestehende und geplante Bauungspläne

Plandatum: 16.09.2019
 Bearbeiter: Schill / Wa
 Projekt-Nr: S-06-060

o. M.

