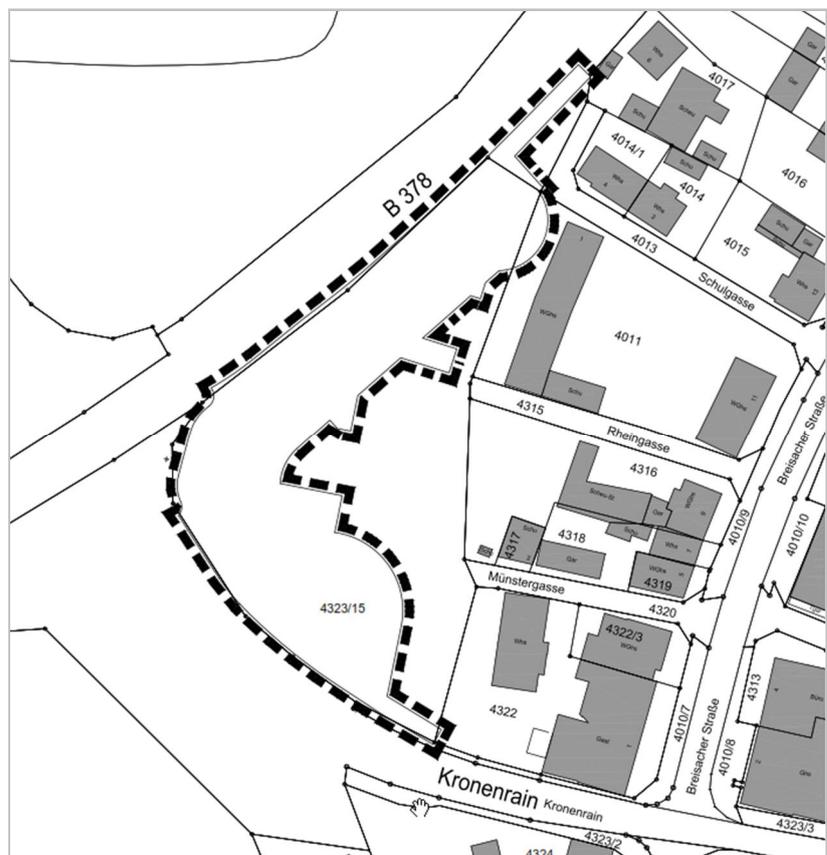


Bebauungsplan „Kronenrain“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 16.09.2019
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Stadt Neuenburg am Rhein

SATZUNG

über

den Bebauungsplan ~~K~~Kronenrainí

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am __.__.____ den Bebauungsplan ~~K~~Kronenrain+ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als 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 den Bebauungsplan ~~K~~Kronenrain+ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 16.09.2019).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ~~K~~Kronenrain+ wird der bestehende Bebauungsplan ~~S~~Ortsmitte II%~~w~~ welcher am 15.08.2003 in Kraft getreten ist, teilweise überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1: 500 in der Fassung vom 16.09.2019
 - b) dem textlichen Teil . Bauungsvorschriften . in der Fassung vom 16.09.2019

2. Beigefügt sind
- a) die Begründung in der Fassung vom 16.09.2019
 - b) der Umweltbeitrag, Belange des Umweltschutzes, Büro Freiraum und Landschaftsarchitektur vom 26.04.2019
 - c) die Anlage 1 zum Umweltbeitrag: sArtenschutzrechtliche Untersuchung Tiergruppe Vögel%aBüro IFÖ vom November 2015
 - d) die Anlage 2 zum Umweltbeitrag: sFachgutachten Reptilien und Potenzialeinschätzung Fledermäuse und Haselmaus als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung%aBüro FrlnaT vom 18.12.2018
 - e) die Anlage 3 zum Umweltbeitrag: Externe Ersatzmaßnahmen vom 26.04.2019
 - f) die schalltechnische Untersuchung, Büro Fichtner Water & Transportation vom April 2019
 - g) die fachtechnische Stellungnahme sVerkehrstechnische Prüfung Anbindung Parkhaus Kronenrain%aBüro Fichtner Water & Transportation vom 16.04.2019
 - h) die sImmissionsprognose Luftschadstoffe Parkhaus Areal Kronenrain%aBüro iMA vom 26.04.2019
 - i) die sLuftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Am Wuhroloch, Kronenrain, B 378%aBüro Hinkelbein vom 14.07.2017

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sKronenrain+tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sKronenrain+wird der bestehende Bebauungsplan sOrtmitte II%ain Kraft getreten am 15.08.2003, teilweise überlagert.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

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. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich 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 Gesetzeswidrigkeit 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 0 0 0 0 ..

(Joachim Schuster, Bürgermeister)

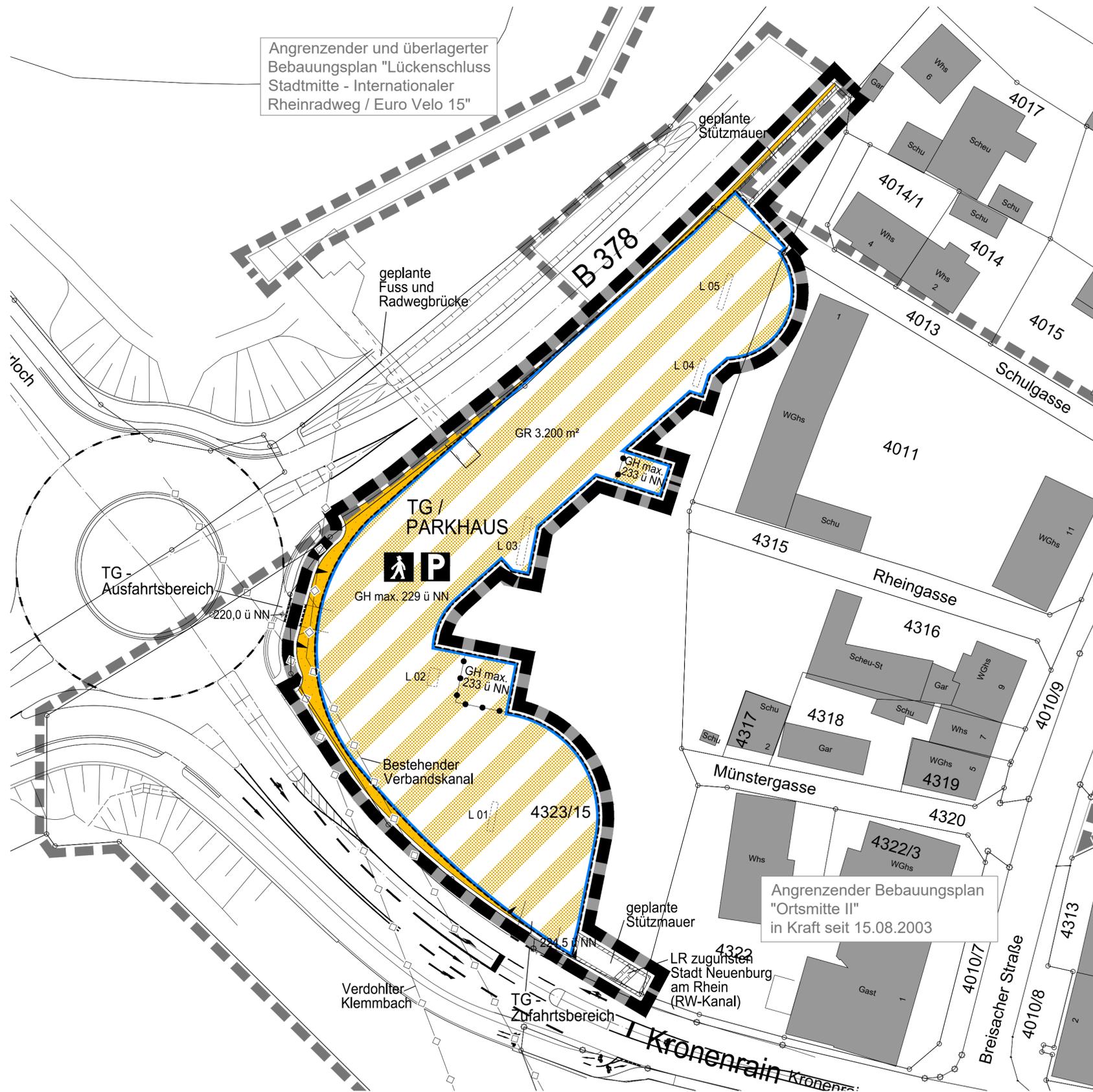
Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 0 . vom 0 0 0 0 ..

Der Bebauungsplan ist damit am 0 0 0 0 .. in Kraft getreten.

Neuenburg am Rhein, den 0 0 0 0 ..

(Joachim Schuster, Bürgermeister)



Angrenzender und überlagerter Bebauungsplan "Lückenschluss Stadtmitte - Internationaler Rheinradweg / Euro Velo 15"

Angrenzender Bebauungsplan "Ortsmitte II" in Kraft seit 15.08.2003

Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 GR maximal zulässige Grundfläche in m²
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich
 Öffentliche Parkfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich oder Ausfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdische Leitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 Stützmauern
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 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)
 Leitungsrecht
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
 bestehende Hauptgebäude
 bestehende Nebengebäude
 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücknummern
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagernder Bebauungspläne
 geplante Straßenhöhen in m ü. NN (Vorentwurf Büro Mono Architekten, Stand: 21.01.2019)
 geplante Lüftungsschächte



Bebauungsplan "Kronenrain"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	13.05.2019
Offenlage	03.06.2019 - 12.07.2019
Satzungsbeschluss	

Ausfertigerungsvermerk:
 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 _____

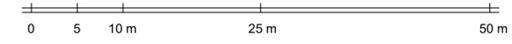
Bürgermeister
 Joachim Schuster

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 04.05.2017
 Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

M. 1 / 500
 Im Planformat: 765 x 377



Planstand: 16.09.2019
 Projekt-Nr: S-17-191
 Bearbeiter: Sam / Wa
19-09-16 BPL Kronenrain (19-09-04).dwg



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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

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

- 1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die angegebenen Werte der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und der maximal zulässigen Größe der Grundfläche.
- 1.1.2 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt beim Parkhaus der oberste Punkt der gepflasterten Platzfläche auf dem Stadtbalkon.
- 1.1.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe des Parkhauses von 229 m ü NN darf durch die Brüstung des Platzes (Stadtbalkon) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Um die Abluft im Nahbereich des Abluftschächte L 01 und L 05 gemäß der Festsetzung Ziffer 1.4.2 über Grund führen zu können, ist in diesen Bereichen eine Überschreitung festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.
- 1.1.4 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt bei den Aufgängen der oberste Punkt der Dachfläche bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.

1.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Tiefgarage/Parkhaus und Platzbereich** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 1.2.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Tiefgarage/Parkhaus und Platzbereich dient der Errichtung eines öffentlichen Parkhauses/Tiefgarage mit darüber liegender öffentlicher Platzfläche (Stadtbalkon). Zulässig ist ein öffentliches Parkhaus/Tiefgarage mit allen erforderlichen

Nebeneinrichtungen. Auf dem Dach des Parkhauses ist ein öffentlicher Platz zu gestalten. Auf dem öffentlichen Platz sind Möblierungen (z.B. Ruhebänke, Beleuchtungskörper, Versorgungsanschlüsse und Bepflanzungen (sog. Pflanzintarsien)), sowie alle zum Betrieb des Parkhauses notwendigen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Parkhausausgänge, Lüftungsanlagen) zulässig.

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

1.3.1 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Lärmimmissionen

Zum Schutz der Nachbarschaft vor dem Lärm ist die Schallabstrahlung der Lüftungsschächte auf dem Dach des Parkhauses auf folgende Schalleistungen im Beurteilungszeitraum Nacht der TA Lärm zu begrenzen:

Lüftungsschacht 01 = 68 dB(A)

Lüftungsschacht 02 = 66 dB(A)

Lüftungsschacht 03 = 68 dB(A)

Lüftungsschacht 04 = 69 dB(A)

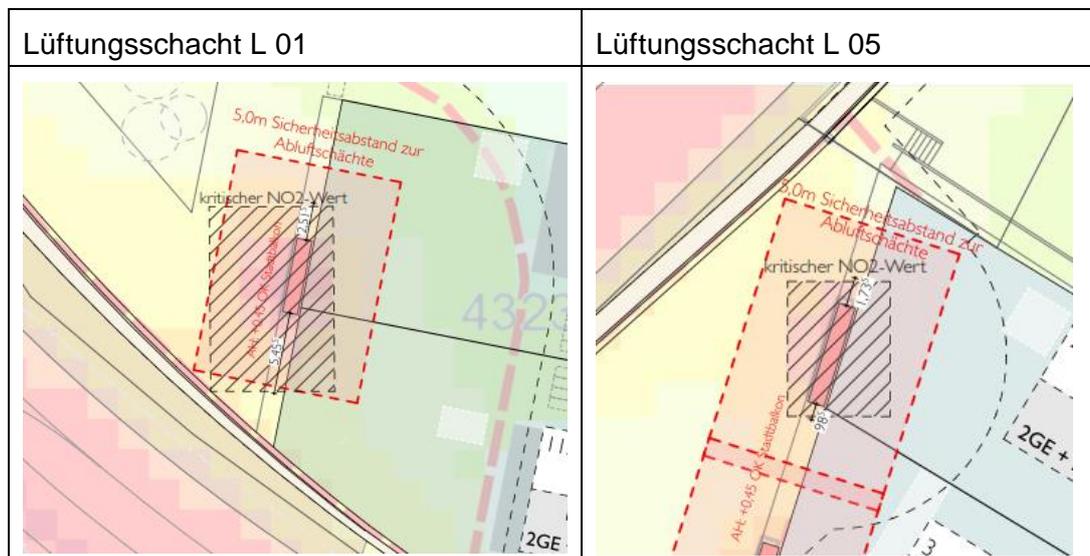
Lüftungsschacht 05 = 72 dB(A)

Die angegebenen Werte beziehen sich auf die gesamte Lüftungsöffnung unabhängig von ihrer Größe im Regelbetrieb des Parkhauses und nicht auf Spitzentage der Nutzung.

Es können auch höhere Schalleistungspegel je Schacht zugelassen werden, wenn beispielsweise durch abschirmende Maßnahmen sichergestellt wird, dass an den Immissionsorten im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weiter eingehalten werden. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu führen.

1.4.2 Luftschadstoffe

Im Nahbereich des Abluftschächte L 01 und L 05 können unmittelbar an den Auslässen Grenzwertüberschreitungen bei NO₂ auftreten. Die kritischen Flächen sind im nachfolgenden Plänen schwarz schraffiert dargestellt. In den gekennzeichneten Nahbereichen der Auslässe ist auf Aufenthaltsbereiche zu verzichten, oder alternativ die Abluft an diesen Schächten 3 m über Grund zu führen, so dass bodennahe Grenzwertüberschreitungen vermieden werden.



2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 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 Kronenareals zwei Standorte dokumentiert, wobei wohl nur der eine innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Bei den Nrn. 5618 (innerhalb) und 5619 (außerhalb) handelt es sich um Standorte, die vor Ort nicht mehr erkennbar sind.

Sofern es zur Herstellung des geplanten Parkhauses projektbedingt 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.

2.2 Archäologisches Denkmal

Das gesamte Grundstück Flst.Nr. 4323/15 liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG, innerhalb derer Reste der mittelalterlichen Stadt Neuenburg am Rhein vermutet werden. Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen ist die Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen.

3 HINWEISE

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 soviel 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 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.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Hinweis auf Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Büros Hinkelbein aus Filderstadt kommt aufgrund der Befunde zum Ergebnis, dass das gesamte Untersuchungsgebiet als mit Artillerie beschossener beziehungsweise bombardierter Bereich zu bezeichnen ist. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

3.3 Rodung von Bäumen und Gehölzen

Allgemein

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Bäumen und Gehölzen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vogelbrutperiode zulässig sind, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

Fledermäuse

Als geeignetster Zeitpunkt für die Fällung und Rodung der potentiellen Quartierbäume wird im beiliegenden Gutachten der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende November genannt inklusive vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen.

Sofern Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden müssen, sind gegebenenfalls erweiterte Schutzmaßnahmen gemäß dem vorliegenden Gutachten (siehe Seite 16 oben) erforderlich (z.B. Fällung zwischen Anfang Dezember und Ende Februar nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz und Begleitung durch Fledermaus-Sachverständigen; keine Fällung, wenn überwinterte Fledermäuse gefunden werden bzw. erst nachdem die Tiere den Baum selbstständig verlassen haben + weitere Baumkontrolle).

3.4 Geotechnik

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

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

Ein ausreichender, nach geotechnischen Kriterien zu bemessender Sicherheitsabstand zwischen der im Osten bzw. östlich des Plangebiets verlaufenden Böschung und einer Bebauung sollte eingehalten werden.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 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 verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.5 Lage im Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Zone III b für den Tiefbrunnen Grißheim II liegt. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Lage zu berücksichtigen und die entsprechend erhöhten Anforderungen sind einzuhalten.

3.6 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.

3.7 Hinweise zu Nutzlasten auf dem Stadtbalkon

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Begrünungsmaßnahmen auf dem Stadtbalkon gewisse Nutzlasten einzuhalten sind. Hierfür wurde vom Büro WTM Engineers Berlin folgender Lastenplan zur Verfügung gestellt. Folgende Ausbaulasten und Nutzlasten sind zu beachten:

3.8 Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Weiltal

Das geplante Parkhaus überbaut einen Teil des Verbandssammlers des Abwasserzweckverbandes Weiltal. Um dies zu vermeiden wurden beschlossen, das von der Überbauung betroffene Teilstück des Verbandssammlers in die unmittelbar angrenzende Straße ~~K~~Kronenrain%zu verlegen

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

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN	4
3	BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN	5
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5	VERFAHREN	7
5.1	Allgemeines.....	7
5.2	Verfahrensablauf	8
6	PLANUNGSINHALTE	9
6.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsflächen.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
7	LÄRMIMMISSIONEN.....	11
7.1	Immissionen aus dem Parkhausbetrieb.....	11
7.2	Verkehrslärmsituation.....	11
8	VERKEHRSPLANUNG UND ERSCHLIEßUNG.....	12
9	IMMISSIONSPROGNOSE LUFTSCHADSTOFFE.....	14
10	LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR KAMPFMITTELBELASTUNG.....	15
11	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG.....	16
11.1	Umweltbeitrag	16
11.2	Artenschutz	16
12	DENKMALSCHUTZ.....	17
12.1	Kulturdenkmal Westbefestigung in der Stadt Neuenburg am Rhein.....	17
12.2	Archäologisches Kulturdenkmal, mittelalterliche Stadt Neuenburg am Rhein	18
13	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
14	BODENORDNUNG	20
15	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	20
16	KOSTEN.....	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

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

In diesem Masterplan ist der Bereich des Kronenrain-Areals ein wichtiges und zentrales Bindeglied zwischen der Stadtmitte von Neuenburg am Rhein und den Flächen auf dem Tiefgestade, welches wesentlich dazu beitragen soll, den Übergang aus der Kernstadt in den Wuhrlochpark und in die Rheingärten des Landesgartenschauengeländes zu bewältigen und attraktiv zu gestalten.

Das sog. Kronenrain-Areal, befindet sich unmittelbar östlich anschließend an den Wuhrlochpark, allerdings getrennt durch die Bundesstraße B 378. Am ehemaligen Standort des früheren Neuenburger Münsters herrscht derzeit eine unbefriedigende stadträumliche Situation, da, hervorgerufen durch Hochwässer und Straßenbau, eine kaum nutzbare Restgrünfläche entstanden ist, die von einem großen Höhenunterschied zwischen der Bundesstraße und dem Stadtniveau der Innenstadt gekennzeichnet ist.

Um die Stadt zum Rhein hin zu entwickeln, müssen vor allem fußläufig gut erreichbare barrierefreie Verbindungen geschaffen werden, die Problemlösungen anbieten für die vorhandenen Höhendifferenzen, die Zäsuren durch Verkehrsstraßen sowie Sichtbarrieren durch Geländeform und Vegetation. Ein Baustein ist hierbei die geplante Umgestaltung des westlichen Ortsrandes am Kronenrain zu einem markanten und sichtbaren Stadttor, das zum einen den wichtigsten Zugang nach Neuenburg am Rhein markiert und zum anderen aber einen Balkon zum Rhein darstellt. Von diesem sog. Stadtbalkon aus soll die westlich und südlich angrenzende Landschaft zum Rhein und nach Frankreich panoramaartig wahrgenommen werden können.

Da die Stadt Neuenburg am Rhein im Weiteren auch plant, die Schlüsselstraße als Hauptgeschäftsstraße attraktiver zu gestalten und hierbei auch Stellplätze verlegt werden sollen, um dem Fußgänger mehr Platz einzuräumen, ist der Bereich Kronenrain aufgrund seiner zentralen Lage und der Nähe zur Innenstadt ein idealer Ort für ein Parkhaus.

Um für diese schwierige städtebauliche Situation eine Lösung herbeizuführen, hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Jahr 2015 für das Kronenrain-Areal einen offenen zweiphasigen Planungswettbewerb, der europaweit ausgeschrieben wurde, durchgeführt. Innovative Vorschläge für eine Verbindung der Stadt mit dem zukünftigen Landesgartenschauengelände waren gefragt. Die Teilnehmer sollten Ideen für den Neubau eines Parkhauses sowie eine Fuß- und Radwegeüberquerung über die B 378 entwerfen. Dabei war eine angemessene und einladende Gestaltung des Stadteingangs gewünscht. Unter Berücksichtigung der Historie des Standortes war darüber hinaus die Neuordnung der westlichen Randbebauung Teil des Wettbewerbs.

Der Entwurf des 1. Preisträgers (MONO-Architekten und Planorama Landschaftsarchitekten aus Berlin) sieht vor, die Bundesstraße mit einer Brücke für Radfahrer und Fußgänger zu überqueren und dann mittels einer Rampe und eines Erschließungsturms mit

BEGRÜNDUNG

Aussichtsplattform als vertikales Erschließungselement die Höhe zwischen Stadtniveau und Wuhrlochpark zu überwinden.



(Visualisierung, Quelle MONO Architekten Berlin)

Der vorliegende Bebauungsplan **Kronenrain** dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses und soll dabei als ersten Schritt zunächst nur das geplante Parkhaus mit ca. 230 Stellplätzen auf 3 Ebenen und den darüber liegenden öffentlichen Platz, den sog. **Stadtbalkon** umfassen. In einem späteren Bebauungsplan soll dann auch die anschließende Bebauung vom Stadtbalkon bis zur Breisacher Straße neu geregelt werden.



(Visualisierung des Stadtbalkons, Quelle MONO Architekten Berlin)

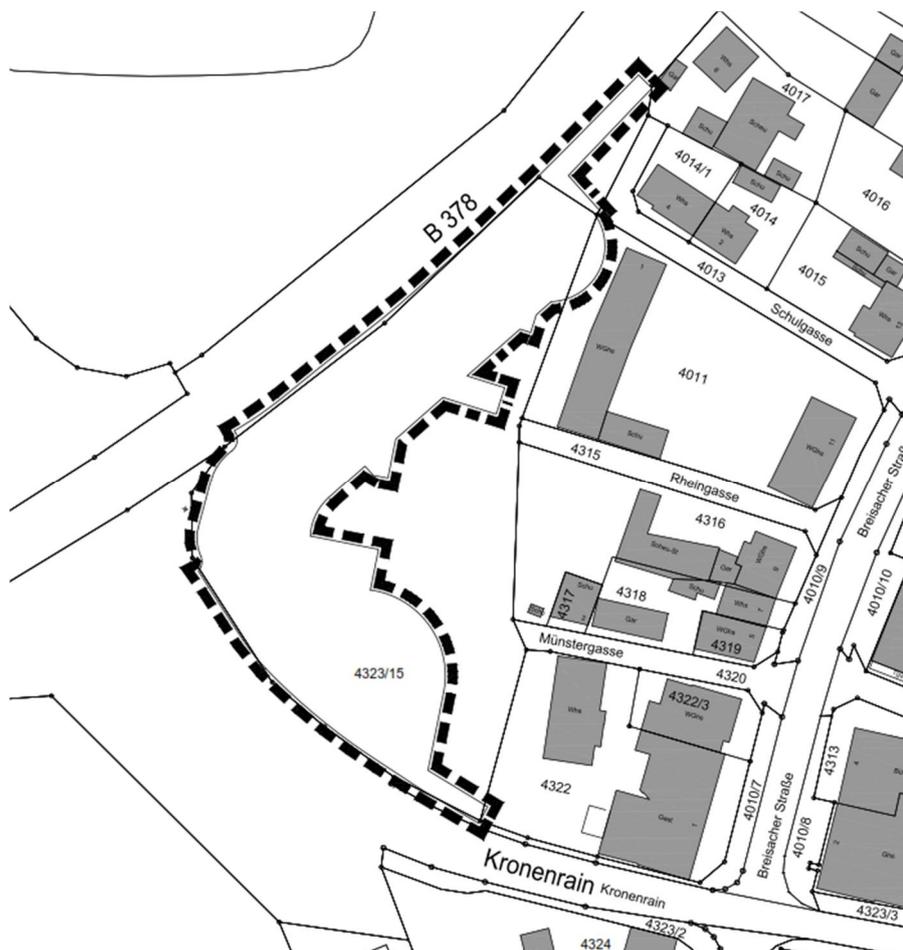
2 LAGE DES PLANGEBIETS / BESTEHENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet bildet den westlichen Abschluss der Innenstadt von Neuenburg am Rhein. Es wird begrenzt im Westen und Nordwesten durch die B 378 und im Süden durch die Straße **Kronenrain**. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die für das geplante Parkhaus benötigten Flächen definiert, die im Südosten an das Grundstück Flst.Nr. 4322 anschließen, dann weitgehend innerhalb des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 4323/15 verlaufen und im nordöstlichen Bereich kleine Teile des Grundstücks Flst.Nr. 4011 und Teile des Grundstücks Flst.Nr. 4532/3 (Grundstück der B 378) einschließt.

Das Parkhaus wird im Bereich der B 378 geringfügig Flächen des Grundstücks 4532/3 (Land Baden-Württemberg) überbauen. Es wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit dem Regierungspräsidium abgeklärt, dass die Flächen aus bautechnischer Sicht von der Stadt Neuenburg am Rhein genutzt werden können. Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass die Verfüllung der Fläche mit unbedenklichem Material erfolgt. Im Anschluss an die Baumaßnahme **Umbau Knotenpunkt Wuhroloch** soll es dann eine Schlussvermessung geben. In diesem Zusammenhang sollten die Flächen dann in das Eigentum der Stadt Neuenburg am Rhein übergehen.

Das Kronenrain-Gelände wird heute als Grünfläche bzw. Parkanlage genutzt, hat allerdings aufgrund der Nähe zur vielbefahrenen Bundesstraße und der Straße zum Kronenrain nur geringe Erholungsfunktion.

Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich:





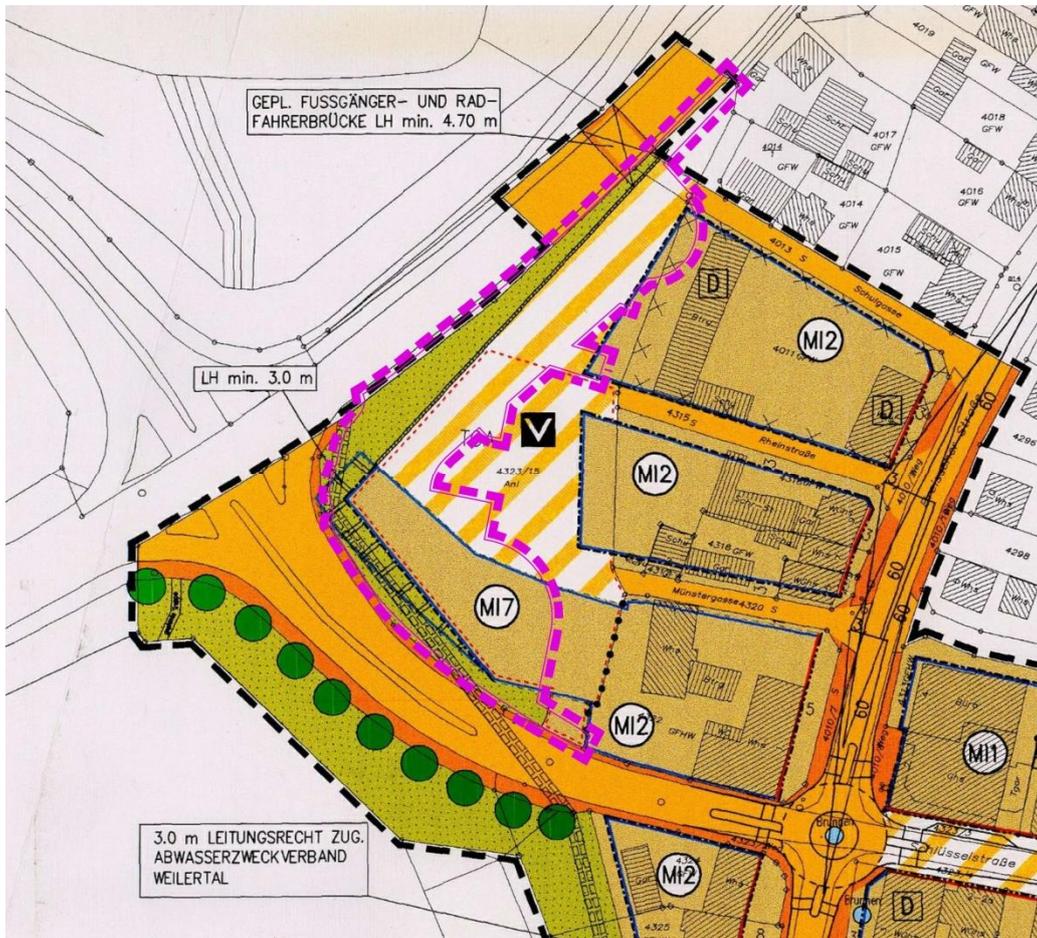
Luftbild mit schematischer Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: googlemaps)

3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Die Idee an dieser Stelle eine Tiefgarage bzw. ein Parkhaus mit darüber liegendem öffentlichen Platz und einer ergänzenden Bebauung zu realisieren ist nicht neu, sondern war bereits im Bebauungsplan ~~Ortsmitte II~~ wenn auch in etwas anderer Form, vorgesehen. Der Bebauungsplan ~~Ortsmitte II~~ wurde am 04.11.2002 als Satzung beschlossen und erlangte am 15.08.2003 Rechtskraft.

Statt den bestehenden Bebauungsplan im Rahmen eines Deckblattverfahrens zu ändern, hat sich die Stadt Neuenburg am Rhein entschlossen für den Bereich des Parkhauses einen eigenständigen Bebauungsplan ~~Kronenrain~~ aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan ~~Kronenrain~~ überlagert daher in einem Teilbereich den bestehenden Bebauungsplan ~~Ortsmitte II~~. Im Satzungstext wird entsprechend darauf hingewiesen. Nach Abschluss des Verfahrens wird für den überlagerten Bereich des Bebauungsplans ~~Ortsmitte II~~ ein maßstabsgerechtes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung erstellt, das auf den überlagerten Bebauungsplan aufgebracht wird.



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Ortsmitte II“ und Geltungsbereich vorliegender Bebauungsplan „Kronenrain“ (violett gekennzeichnet, ohne Maßstab)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein stellt den Bereich des Bebauungsplans als Grünfläche dar, während der Bebauungsplan im Wesentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen Tiefgarage/Parkhaus und Fußgängerbereich festsetzt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Da der Bebauungsplan eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann (siehe Kapitel 5.1), kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon wird in diesem Fall ausgegangen. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung findet.



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (weiße Umrandung), fsp Stadtplanung

5 VERFAHREN

5.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer bereits in einem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche für eine Tiefgarage und des Teils eines festgesetzten Mischgebiets (MI 7) innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine zentrale, innerörtliche Fläche, die durch Bebauung mit einem öffentlichen Parkhaus nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden soll.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da im vorliegenden Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 3.200 m² ist, wird die vom BauGB vorgegeben Größenschwelle bei weitem nicht erreicht.

Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Größe des

vorliegenden Plangebiets liegt dabei insgesamt bereits weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt.

Darüber hinaus darf in einem Verfahren gem. § 13a BauGB kein Baurecht für die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Da es sich nicht um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, ist gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zu prüfen ob es sich um ein in Ziffer 18 der Anlage 1 aufgeführtes Bauvorhaben handelt, und ob dort der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird. In Betracht kommt hier zum einen die Schwelle von 20.000 m² als Prüfwert für ein Städtebauprojekt (Ziffer 18.7.2) oder der Bau eines Parkplatzes (Ziffer 18.4.2) mit einer Größe von mehr als 0,5 ha. Gemäß der festgesetzten maximalen Größe der Grundfläche von 3.200 m² und der Größe des Geltungsbereichs von 3.870 m² werden beide Prüfwerte deutlich unterschritten. Es wird daher mit vorliegendem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Da alle Voraussetzungen, wie dargelegt, erfüllt sind, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Im beschleunigten Verfahren kann außerdem auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

5.2 Verfahrensablauf

13.05.2019	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Kronenrain ⁰⁰ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der Offenlage und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durch den Ausschuss für Umwelt und Technik.
03.06. bis 12.07.2019	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 24.05.2019 Frist bis 12.07.2019	Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
.....	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der der Offenlage sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsflächen

Für das Parkhaus wird derzeit der Bauantrag vom Büro MONO-Architekten vorbereitet. Um das Projekt zügig vorantreiben zu können und nicht durch andere Themen zu belasten, wurde beschlossen, in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nur diejenigen Flächen einzubeziehen, die für den Bau des Parkhauses mit dem darüber liegenden Platzbereich unbedingt erforderlich sind. Daher wurde der Bereich der eine zusätzlich Bebauung auf dem Stadtbalkon vorsieht und der Teil des städtebaulichen Wettbewerbs war, hier zunächst ausgespart. Insofern war es auch nicht notwendig im Bebauungsplan Baugebiete gemäß der BauNVO aufzunehmen, denn für den Bau eines öffentlichen Parkhauses und des Platzbereichs ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen Tiefgarage/Parkhaus und Fußgängerbereich völlig ausreichend. Die textliche Festsetzung erlaubt auf dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Errichtung eines Parkhauses/Tiefgarage mit darüber liegender öffentlicher Platzfläche (Stadtbalkon). Zulässig soll ein Parkhaus/Tiefgarage mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen sein. Gemäß dem Planungsziel soll auf dem Dach des Parkhauses ein öffentlicher Platz gestaltet werden, dessen Erscheinungsbild aber noch nicht abschließend fest steht. Auf dem öffentlichen Platz sind alle notwendigen Möblierungen und Einrichtungen, wie z.B. Ruhebänke, Beleuchtungskörper, Versorgungsanschlüsse und Bepflanzungen (sog. Pflanzintarsien), sowie alle zum Betrieb des Parkhauses notwendigen Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Parkhausausgänge und Lüftungsanlagen zulässig.

Da der Hauptzweck des vorliegenden Bebauungsplans darin besteht, Planungsrecht für das Parkhaus zu schaffen, wurde, anders als im Bebauungsplan Ortsmitte II, für das Parkhaus keine Nebenanlagenzone sondern eine überbaubare Fläche (Baufenster) festgesetzt.

Um das Parkhaus herum in Richtung Bundesstraße und in Richtung der Straße ~~s~~Kronenrain soll noch ein Grünstreifen als Verkehrsgrün geschaffen werden. In der Planzeichnung sind jedoch alle, das Parkhaus umgebenden Flächen, als Verkehrsflächen festgesetzt. Dies erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, da Parallel zum Bebauungsplanverfahren gleichzeitig ein Planfeststellungsverfahren für den Kreisverkehr B 378/Kronenrain durchgeführt wird, und man hier noch eine gewisse Flexibilität in den Anschlussbereichen aufrecht erhalten will. Die derzeit aktuelle Planung des Knotenpunkts Wuhroch als Kreisverkehr und die damit einhergehenden Veränderungen in der Straße Kronenrain (z.B. die Linksabbiegespur zur Einfahrt in das Parkhaus) wurden zur Information und zum besseren Gesamtverständnis der Situation in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche für das Parkhaus wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Einfahrt soll über die Straße Kronenrain erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Parkhaus befindet sich direkt am geplanten Kreisverkehr.

Ergänzend zu diesen beschriebenen Verkehrsflächen wurden sowohl an der südöstlichen Seite des Parkhauses an der Straße Kronenrain, als auch auf der nördlichen Seite des Parkhauses entlang der B 378 Flächen für die notwendigen Stützmauern aufgenommen. Hier bestehen heute bereits Stützmauern bzw. Böschungen, die aber im Zuge des Parkhausbaus angepasst bzw. ergänzt werden müssen.

BEGRÜNDUNG

6.2 Maß der baulichen Nutzung

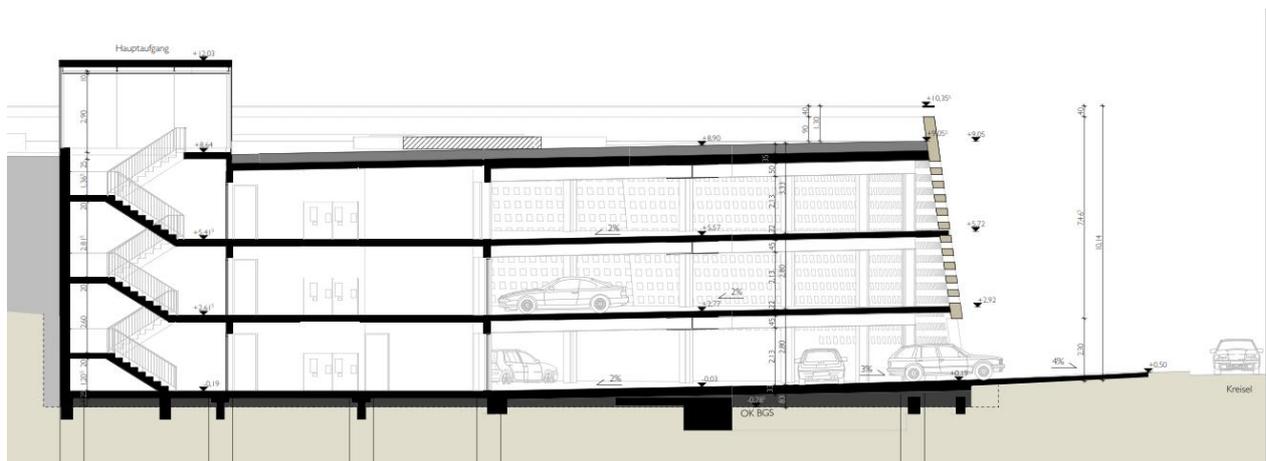
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Größe der Grundfläche vom 3.200 m² und durch die Höhenbaulicher Anlagen bestimmt.

Aus dem parallel zum Bebauungsplan vorbereiteten Bauantrag sind die geplanten Höhen des Parkhauses hinreichend konkret bekannt. Dementsprechend wurde für die Höhe des Parkhauses eine maximale Gebäudehöhe von 229 m ü NN festgesetzt, die am obersten Punkt der gepflasterten Fläche des darüber liegenden Platzes (Stadtbalkon) gemessen wird. Diese Höhenfestsetzung entspricht einer Höhe von 9,00 gemessen ab der B 378 im Kreuzungsbereich. Um die aus Sicherheitsgründen notwendigen Brüstungen bzw. Geländer auf dem Platz errichten zu können wurde hierfür eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhe um bis zu 1,50 m zugelassen.

Da in den Nahbereichen der Abluftschächte 01 und 05 Grenzwertüberschreitungen von NO₂ auftreten können, soll entweder auf Aufenthaltsbereiche (z.B. das Aufstellen von Sitzgelegenheiten) verzichtet werden, oder alternativ die Abluft an diesen Schächten 3 m über Grund geführt werden. Um dies zu ermöglichen, ist in diesen Bereichen eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zugelassen. (siehe auch Ziffer 9 der Begründung)

Da die Aufgänge, die aus dem Parkhaus auf den Stadtplatz führen eine größere Höhe benötigen, wurden die beiden Bereiche in denen der Hauptaufgang und der Nebenaufgang errichtet werden sollen durch das Planzeichen für eine Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (sog. Knödellinie) gekennzeichnet und für diese Bereiche entsprechend eine Höhe von 233 m ü NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von 13,00 m gemessen ab der B 378 im Kreuzungsbereich.

Der nachfolgend abgebildete Schnitt verdeutlicht die Höhenabmessungen des Parkhauses im Verhältnis zum geplanten Kreisverkehr (rechts).



Parkhaus Kronenrain Schnitt B (Quelle: MONO-Architekten)

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

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Fledermausarten wurde eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt. (z.B. warmweiße LED-Leuchten). Da im Bebauungsplan im Wesentlichen nur Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsflächen enthalten sind, wird auf die

BEGRÜNDUNG

Festsetzung von Pflanzmaßnahmen verzichtet. Unabhängig davon ist in der konkreten Vorhabenplanung vorgesehen, auf dem Stadtbalkon Pflanzinseln mit Sträuchern und kleineren Bäumen (sog. Pflanzintarsien) zur Begrünung und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas zu installieren. Hierbei sind jedoch die möglichen Nutzlasten auf dem Stadtbalkon zu beachten. Ein entsprechender Hinweis auf die möglichen Nutzlasten wurde in die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.7 aufgenommen.

7 LÄRMIMMISSIONEN

Durch das Ing. Büro Fichtner Water & Transportation in Freiburg wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans ~~K~~Kronenrain eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmeinwirkungen ermittelt und bewertet wurden. Dabei wurde zunächst der aus dem Parkhaus abgestrahlte bzw. im Zufahrtbereich entstehende Lärm betrachtet. Zu betrachten war insbesondere die Situation in der Nachbarschaft, d.h. in der vorhandenen und der im Bebauungsplan Ortsmitte II zulässigen Mischgebietsbebauung.

Daneben wurden die Änderungen der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft durch die umgebenden Straßen ermittelt und bewertet. Die Verkehrslärmsituation wurde durch die B 378, die A 5, die Breisacher und Basler Straße und die Straßen Am Wuhroch und Kronenrain bestimmt.

Die Bewertung erfolgt anhand der nach den unterschiedlichen Lärmarten zu unterscheidenden rechtlichen Beurteilungsgrundlagen. Als Bewertungsgrundlage für den Verkehrslärm wurde die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Die Bewertung der Schallimmissionen aus dem unmittelbaren Parkhausbetrieb erfolgt nach der TA Lärm.

7.1 Immissionen aus dem Parkhausbetrieb

Am Tag werden die Immissionsrichtwerte im Umfeld des Parkhauses durchgehend eingehalten. Nachts ist jedoch teilweise von Überschreitungen auszugehen. Wie im schalltechnischen Gutachten beschrieben, können aus dem Betrieb des Parkhauses nach den Beurteilungsgrundlagen der TA Lärm Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft hervorgerufen werden. Maßgebend hierfür sind die Schallabstrahlungen aus den Lüftungsschächten, die auf dem Dach des Parkhauses angeordnet werden sollen. Deshalb werden im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen, die für eine Minderung der Schallabstrahlung sorgen und damit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen. Solche Maßnahmen sind bei den ermittelten Überschreitungen beispielsweise durch den Einsatz schallabsorbierender Materialien an den Decken, den Lüftungsschächten, den Einsatz von Lamellensystemen oder durch eine gezielte Ausrichtung der Schallabstrahlung in unkritische Bereiche möglich.

Während die genaue technische Ausgestaltung der Minderungsmaßnahme nur im Rahmen der Vorhabenplanung möglich ist und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss, wurde eine Vorgabe des zulässigen Maximalwertes der einzelnen Lüftungsschächte für den Bebauungsplan als einzuhaltenden Zielwert festgesetzt. Bei einer Einhaltung dieser Schalleistungen für die Schallabstrahlung der Lüftungsschächte auf dem Dach des Parkhauses können die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten am Tag und in der Nacht durchgehend eingehalten werden.

7.2 Verkehrslärmsituation

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans sind die Änderungen der Verkehrslärmsituation durch eine Realisierung der Planungen zu ermitteln und zu bewerten. Neben einer durch das Vorhaben zu erwartenden Änderung des Verkehrslärms ist auch die

absolute Höhe der zukünftigen Lärmbelastung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Plangebiets bedeutsam.

Zur Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen wurde vom Ingenieurbüro Fichtner eine Berechnung der Schallausbreitung von den Verkehrswegen zu den Immissionsorten durchgeführt. In die Berechnung gingen Abschirmungen und Reflexionen von bestehenden Gebäuden, dem geplanten Parkhaus sowie die Geländestruktur ein.

Die Ergebnisse des Verkehrslärms in der Nachbarschaft des Plangebiets können der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Die Immissionsgrenzwerte werden entsprechend der jeweiligen Gebietsnutzung unterschieden. Diese wurden für die Nachbarschaft den geltenden Bebauungsplänen entnommen.

Den Tabellen in den Anlagen 4.1 und 4.2 der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebiets bereits im Analyse- wie auch im Prognose-Nullfall die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Zudem werden auch an vielen Immissionsorten (B, C, E, F, H, J und K) Beurteilungspegel von über 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht.

In der Tabelle in der Anlage 4.3 der schalltechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall dargestellt. Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des Prognose-Null- und Prognose-Planfalls lässt sich feststellen, dass es nur zu sehr geringen Änderungen der Beurteilungspegel im Umfeld des Parkhauses kommen wird. Die größte Steigerung der Beurteilungspegel beträgt dabei 0,3 dB(A) an Immissionsorten in einem Gewerbegebiet (Immissionsort I).

Die oben zusammengefassten Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung für wesentliche Änderungen werden somit an keinem der Immissionsorte erfüllt. Lärmschutzmaßnahmen sind demnach hieraus nicht abzuleiten.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fichter Water & Transportation, Freiburg vom April 2019 verwiesen, welche dem Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

8 VERKEHRSPLANUNG UND ERSCHLIEßUNG

Das Regierungspräsidium Freiburg führt derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren für den Kreisverkehr B 378/Kronenrain durch. Die derzeit aktuelle Planung des Knotenpunkts Wuhroloch als Kreisverkehr und die damit einhergehenden Veränderungen in der Straße Kronenrain (z.B. die Linksabbiegespur zur Einfahrt in das Parkhaus) wurden zur Information und zum besseren Gesamtverständnis der Situation in der Planzeichnung dargestellt.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche für das Parkhaus wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Einfahrt soll über die Straße Kronenrain erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Parkhaus befindet sich direkt am Kreisverkehr.

Im Zuge der Planung zum Parkhaus Kronenrain, traten verschieden verkehrstechnische Fragen zur leistungsfähigen Verkehrsabwicklung auf. Darüber hinaus war es zur Luftschadstoffermittlung auch notwendig, die Verkehrsbelastungsdaten zu ermitteln. Zu diesem Zweck wurde das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg mit einer verkehrstechnischen Überprüfung der Anbindung des Parkhauses Kronenrain beauftragt.

Verkehrsbelastungsdaten

Ausgehend von Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2014 wurden Verkehrsprognosen für das Jahr 2025 angefertigt. Für das Prognosejahr 2025 ergibt sich in der Summe der

abzuwickelnden Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet (Summe aller einfahrenden Fahrzeuge in der nachmittäglichen Spitzenstunde) eine Anzahl von 3.035 Kfz/h. Das entspricht im Verhältnis zu 2014 einer Zunahme von ca. 20%.

Die zusätzliche Verkehrserzeugung des Parkhauses wurde anhand der geplanten Parkplatzzahl von 226 ermittelt. Bei 5 Parkplatzwechseln pro Stellplatz und Tag lassen sich so 1.130 Kfz/24h jeweils in Ein- und Ausfahrt angeben. Für die Leistungsfähigkeitsermittlungen sind die Spitzenstundenbelastungen von Interesse. Hier lassen sich 0,5 Parkplatzwechsel pro Tag und Stunde angeben. Dies führt in der Spitzenstunde zu 113 Kfz/h jeweils in der Ein- und in der Ausfahrt. Zur räumlichen Verteilung dieser Verkehrsmengen wurde folgende Annahme getroffen: B 378 West 75%, B 378 Ost 10%, am Wuhrlach 5 % und Knoten Schlüsselstraße 10%.

Leistungsfähigkeitsermittlungen

Zur Beurteilung, ob die Verkehrsbelastungen an einem Knotenpunkt abgewickelt werden können, wurden standardisierte Berechnungsverfahren durchgeführt. Anhand der Verkehrsbelastungen in der maßgebenden Spitzenstunde am Knoten sowie weiteren Eingangsparametern zur Knotenpunktsgeometrie können Kennwerte zur mittleren Wartezeit, Rückstaulängen und anderen verkehrstechnischen Größen berechnet werden. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgt hierbei über eine Einteilung in verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) in Abhängigkeit der mittleren Wartezeiten. Die einzelnen Einstufungen reichen hierbei von A (sehr guter Verkehrsablauf) bis F (nicht leistungsfähig). An neu zu errichtenden Knotenpunkten sollte mindestens die Qualitätsstufe D (ausreichend) erreicht werden.

Für die Ausfahrt des Parkhauses in den Kreisel wird, wie schon in der Untersuchung des Regierungspräsidiums auch mit den aktualisierten Verkehrsbelastungen die leistungsfähige Qualitätsstufe D erreicht. Die mittleren Wartezeiten betragen in der Zufahrt der B 378 Ost 40 Sekunden und in den anderen Zufahrten zum Teil deutlich darunter. Die größten Rückstaulängen, die in 95% aller Fälle nicht überschritten wird, betragen an der B 378 Ost etwa 100 m, in der Zufahrt Kronenrain sind es ca. 60 m.

Die verkehrssichere Ausfahrt aus dem Parkhaus in den Kreisel bei Querung des kreuzenden Geh/Radweges ist mit besonderen planerischen Randbedingungen verbunden. Die Planungen werden derzeit in Abstimmung mit Straßenbaulastträger, Polizei, Verkehrsbehörde hinsichtlich der Sichtverhältnisse und weiterer Sicherheitsanforderungen optimiert.

Für die Einfahrt in das Parkhaus vom Kronenrain kann mit den maßgebenden Verkehrsbelastungen an der vofahrtsgeregelten Einmündung die bestmögliche Qualitätsstufe A erreicht werden. Die Wartezeiten sind minimal und auch die rechnerische Rückstaulänge auf dem Linksabbiegefahrstreifen liegt mit einer Fahrzeuglänge (6 m) unterhalb der geplanten ca. 20 m.

Da das Parkhaus bewirtschaftet werden und die Zufahrtskontrolle über Schrankenanlagen erfolgen soll, ist im Rahmen der Leistungsfähigkeitsermittlungen auch sicherzustellen, dass wartende Fahrzeuge vor der Zufahrtsschranke nicht bis in den öffentlichen Straßenraum zurückstauen. Zwischen dem vorgesehen Schrankenstandort und der öffentlichen Verkehrsfläche können sich etwa 7 Fahrzeuge aufstellen, was als ausreichend erachtet werden kann.

Schleppkurvenprüfung und Sichtweiten

Hinsichtlich der Überprüfung der Schleppkurven und Sichtweiten wird auf die fachtechnische Stellungnahme sVerkehrstechnische Überprüfung der Anbindung Parkhaus Kronenrain%des Ingenieurbüros Fichtner Water & Transportation, Freiburg vom 16.04.2019 verwiesen, die diesem Bebauungsplan beigelegt wird.

Straßenabstand

Laut Bundesfernstraßengesetz § 9 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teil der Ortsdurchfahrt nicht errichtet werden. Das geplante Parkhaus liegt deutlich näher an der Bundesstraße, so dass diesbezüglich eine Vorabklärung stattgefunden hat. Das Heranrücken des Parkhausgebäudes an die Bundesstraße war einerseits notwendig um das Parkhaus auf dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche überhaupt unterzubringen, zum anderen aber auch aus gestalterischen Gründen erwünscht, da die Fassade des Parkhauses eine neue Interpretation des Themas Stadtmauer aber auch die bestehende Stützmauer aufnehmen sollte und nicht zuletzt, um den Stadtbalkon möglichst nah an den Wuhrochpark und die Rheingärten zu platzieren.

Im Rahmen der oben genannten fachtechnischen Stellungnahme des Büros Fichtner wurden auch die Sichtbeziehungen und Schleppkurven überprüft. Trotz des Heranrückens des Parkhausgebäudes an die Bundesstraße sind überall ausreichende Sichtverhältnisse gegeben. Darüber hinaus besteht bereits heute eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der B 378 und die Geschwindigkeit wird sich durch den Umbau des Knotenpunkts von einer bisher lichtsignalgesteuerten Kreuzung zu einem Kreisverkehr noch weiter reduzieren.

Das Regierungspräsidium Freiburg. Referat 47.1 hat bei einem Termin erklärt, dass der geringere Abstand zur B 378 mitgetragen werden kann, wenn sichergestellt ist, dass auf der anderen Straßenseite ausreichend Flächen für einen eventuellen Ausbau zur Verfügung stehen. Da sich auf der anderen Seite der B 378 der Wuhrochpark befindet sind die notwendigen Flächen gesichert.

Die Planung wurde außerdem mit dem Polizeipräsidium Freiburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr und mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich Verkehrlenkung und Straßenverwaltung abgestimmt. Die Behörden teilten mit, dass aus verkehrsrechtlicher und verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen.

9 IMMISSIONSPROGNOSE LUFTSCHADSTOFFE

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro iMA aus Freiburg ein Gutachten (Immissionsprognose Luftschadstoffe) zu den Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft erstellt. Hierbei war insbesondere der zu erwartende Quell- und Zielverkehr, die Änderung der Durchlüftung durch den Baukörper und die geplanten Wohnhäuser sowie die Abluftführung des Parkhauses zu berücksichtigen. Die Luftschadstoffbelastung wurden mittels Modellrechnungen quantifiziert und anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV bewertet. Die Grenzwerte beziehen sich auf die Gesamtbelastung. Diese setzt sich zusammen aus der Vorbelastung aus Hausbrand, Gewerbe-/Industrie und der allgemeinen Hintergrundbelastung sowie der Zusatzbelastung durch den Kfz-Verkehr im Plangebiet.

Die Vorbelastung wurde anhand der Immissionsvorbelastungskarten und Messungen der LUBW bestimmt. Die Zusatzbelastung wurde mit dem Strömungs- und Ausbreitungsmodell LASAT ermittelt. Die angrenzenden (geplanten) Gebäude wurden dabei

BEGRÜNDUNG

explizit berücksichtigt. Ebenso wurde die Emissionsberechnung zur Bestimmung der Zusatzbelastungen durch die Kfz-Verkehre berechnet. Den Berechnungen liegen konservative Annahmen zugrunde.

Die höchsten Immissionen ergeben sich auf den Fahrspuren des Kreisverkehrs. Bei NO₂ wird punktuell an der Südfassade des Hotels Krone Ecke Kronenrain - Breisacher Straße der Grenzwert erreicht. Die maximalen Werte liegen knapp unter 40 µg/m³.

An den geplanten Wohngebäuden werden bei NO₂ maximal 28,9 µg/m³ (Grenzwert 40 µg/m³), bei PM₁₀ maximal 19,1 µg/m³ (Grenzwert 40 µg/m³) und bei PM_{2,5} maximal 14,8 µg/m³ (Grenzwert 25 µg/m³) berechnet. An den Wohngebäuden werden die Grenzwerte somit deutlich unterschritten.

Allerdings gibt es im Nahbereich der Abluftschächte oberhalb der Spindeln unmittelbar an den Auslässen Grenzwertüberschreitungen bei NO₂. Das Gutachten hat daher empfohlen die Abluft an diesen Schächten 3 m über Grund zu führen, so dass bodennahe Grenzwertüberschreitungen vermieden werden.

Im Einzelnen wird auf die Immissionsprognose Luftschadstoffe Parkhaus Areal Kronenrain in Stadt Neuenburg am Rhein des Büros iMA Richter & Röckle, Freiburg vom April 2019 verwiesen, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

Da aus gestalterischen Gründen auf dem Stadtbalkon auf 3 m hohen Abluftschächte oder -rohre verzichtet werden sollte, wurde die Empfehlung in Abstimmung mit dem Gutachter dahingehend umgesetzt, dass in den ermittelten Nahbereichen der Abluftschächte 01 und 05 bei denen Grenzwertüberschreitungen von NO₂ auftreten können, entweder auf Aufenthaltsbereiche (z.B. das Aufstellen von Sitzgelegenheiten) zu verzichten ist, oder alternativ die Abluft an diesen Schächten 3 m über Grund zu führen ist, so dass bodennahe Grenzwertüberschreitungen vermieden werden. Die Grenzwertüberschreitung bei NO₂ bezieht sich auf den Jahresmittelwert. Der dauerhafte Aufenthalt dort wäre nicht zulässig. Kurzzeitige Exposition stellt jedoch kein Problem dar.

10 LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR KAMPFMITTELBELASTUNG

Aufgrund anstehender Planungen und Tiefbauarbeiten im Bereich der Straße Am Wuhrloch, wurde zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung durch das Büro Hinkelbein aus Filderstadt auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Dazu sind dort in den Jahren von 1940 bis 1945 vorhandene Sprengbomben-Trichter, Stellungen, Deckungsgräben und -löcher sowie Flakstellungen und schwere Gebäudeschäden zu dokumentieren, soweit sie auf den derzeit verfügbaren Luftbildern zu erkennen sind. Aufgrund dieser Informationen sind Aussagen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Sprengbomben-Blindgängern zu machen.

Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbomben-Trichter gut und in Bezug auf Blindgänger-Einschläge sehr schlecht einzusehen. Neuenburg am Rhein ist sowohl bombardiert, als auch intensiv mit Artillerie beschossen worden. Aufgrund der Befunde ist das gesamte Untersuchungsgebiet als mit Artillerie beschossener, beziehungsweise bombardierter Bereich zu bezeichnen.

Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann aus oben dargestellten Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet, das als bombardierter Bereich zu bezeichnen ist, noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen

dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Es ist seitens der Stadt Neuenburg am Rhein daher vorgesehen, dass die Untergrunduntersuchungen und die Bauarbeiten engmaschig durch Kampfmittelexperten begleitet werden.

11 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

11.1 Umweltbeitrag

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Umweltbeitrag vom Büro Wermuth bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kommt der Umweltbeitrag zum Ergebnis, dass umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben bei dem Umweltbelang Boden allenfalls im geringen Umfang durch Flächenversiegelung vorbelasteter Böden zu erwarten sind. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop entstehen durch den Verlust von Gehölzen innerhalb der bestehenden Parkfläche. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Tierarten (Vögel, Reptilien, Fledermäuse) sind erforderlich.

Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Für den Umweltbelang Kultur und Sachgüter bestehen Konflikte durch potenzielle Beeinträchtigungen der dokumentierten Kulturdenkmale.

11.2 Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Umweltbeitrag, wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durch die Büros IFÖ in Bad Krozingen und das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH durchgeführt. Untersucht wurden insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Haselmaus.

Das gutachterliche Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Tiergruppe Vögel, kommt zum Ergebnis, dass durch das geplante Bauvorhaben sAreal Kronenrain nicht mit einer Störung oder gar Tötung von Vögeln zu rechnen ist, die nach BNatSchG oder VSchRL geschützt sind, wenn die Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelschonzeit, die von Anfang März bis Ende Oktober reicht, stattfinden.

Das Fachgutachten Reptilien und Potenzialeinschätzung Fledermäuse und Haselmaus als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Areal Kronenrain kommt in seinem gutachterlichen Fazit zu folgendem Ergebnis:

Durch die Bebauung der Parkanlage am Kronenrain in Neuenburg am Rhein kann Lebensraum von europarechtlich geschützten Tierarten entfallen. Zur Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung der streng geschützten Tiergruppen Reptilien, Fledermäuse und Haselmaus wurden detaillierte Kartierungen, bzw. Potenzialeinschätzungen durchgeführt.

Bei den Reptilien-Erfassungen wurde eine Population der streng geschützten Mauereidechse im Planungsgebiet gefunden. Während der Bauarbeiten ist damit zu rechnen, dass Individuen verletzt oder getötet werden. Durch Umsetzen der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme des Absammelns und Umsiedelns kann das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermutlich verhindert werden. Zudem ist von einer Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) der nachgewiesenen Mauereidechsen-Population durch den geplanten Eingriff auszugehen, folglich ist das Anlegen einer Ausgleichsfläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätte nötig.

Für die Tiergruppe der Fledermäuse wird auf Basis der Potenzialeinschätzung und der Datenauswertung davon ausgegangen, dass Einzel- und Paarungsquartiere im Planungsgebiet vorhanden sein könnten. Folglich ist damit zu rechnen, dass bei der Fällung der Bäume Individuen verletzt oder getötet werden können. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann durch eine Bauzeitenbeschränkung und Kontrolle der betroffenen Bäume direkt vor der Fällung vermieden werden. Zum Ausgleich einer möglichen Schädigung essenzieller Lebensstätten von Fledermäusen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind Fledermauskästen im Umfeld des Planungsgebiets anzubringen.

Eine Beeinträchtigung der Haselmaus durch das Vorhaben kann auf Basis der Habitatbeurteilung und vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse aus anderen Bereichen in Neuenburg am Rhein ausgeschlossen werden.

Bei zielführender Umsetzung der empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. In diesem Falle stehen der baulichen Umstrukturierung der Fläche in Bezug auf die Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Haselmaus keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

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

12 DENKMALSCHUTZ

12.1 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 sind Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein sind zwei Standorte im Bereich des Kronenrain-Areals dokumentiert, die jedoch beide vor Ort nicht mehr erkennbar sind. Der Standort 5618 liegt im Bereich des geplanten Parkhauses zwischen Schulgasse und B 378. Der zweite Standort liegt am westlichen Ende der Münstergasse und daher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Sofern es zur Herstellung des Parkhauses projektbedingt erforderlich ist, wird die Bunkeranlage, in aller Regel nach vorheriger Vermessung, Begleitung und Dokumentation, beseitigt bzw. abgebrochen. Die Vorgehensweise wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

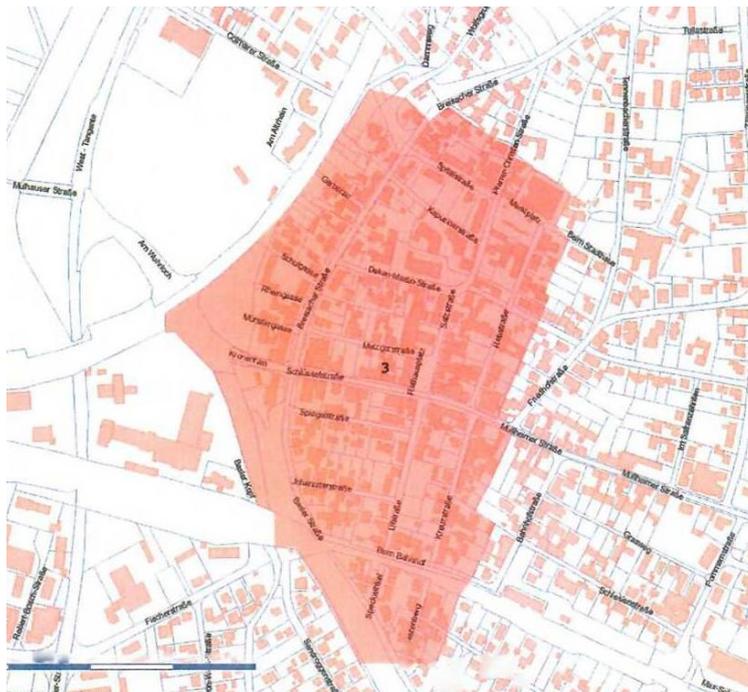
BEGRÜNDUNG



(Ausschnitt aus der Karte *Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein*, Detailkarte Neuenburg%
Quelle: Dipl.-Ing. Patrice Wijnands, Ehrenamtlich Beauftragter des Landesamtes für Denkmalpflege Baden-Württemberg)

12.2 Archäologisches Kulturdenkmal, mittelalterliche Stadt Neuenburg am Rhein

Bei dem in der nachfolgenden Karten rot gekennzeichneten Bereich handelt es sich um die mittelalterliche Stadt Neuenburg am Rhein, die als archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen ist. Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen ist daher die Denkmalpflege möglichst frühzeitig zu beteiligen.



(Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2)

13 VER- UND ENTSORGUNG

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, kann das Plangebiet grundsätzlich an die bereits vorhandene technische Infrastruktur der Stadt Neuenburg am Rhein in den umliegenden Straßen angeschlossen werden.

Die Entwässerung der inneren Flächen des Parkhauses ist wie nachfolgend dargestellt vorgesehen. Die Parkflächen erhalten auf der Hangseite eine längsverlaufende Entwässerungsrinne. Die Parkebenen selber sind mit einem Gefälle zu dieser Entwässerungsrinne angedacht. Die Luftschächte erhalten im Schacht Boden jeweils einen Bodenablauf. Die Aus- und Einfahrten des Parkhauses werden mit Entwässerungsrinnen versehen. Im weiteren Verlauf der Einfahrt sind noch weitere Entwässerungsrinnen angedacht. Somit kann auf den Parkflächen sowie den Ein- und Ausfahrten auftreffendes Schlepptwasser der Fahrzeuge sowie schräg einfallendes Regenwasser abgeführt werden. Regenwasser in den Schächten wird ebenfalls erfasst. Unterhalb der Bodenplatte/unterste Fahrbahnebene werden Sammelkanäle und Reinigungsschächte angeordnet die die oben beschriebenen Rinnen und Ablaufstellen fassen, zusammenführen und an einer Stelle aus dem Gebäude als Grundleitung an den vorhandenen Schmutzwasser-Sammler ableiten

Für die Regenwasserentwässerung der Stadtbalkons (Parkhausdach) wurden zwei Entwässerungsvarianten geprüft.

1. Ableitung des gesamten Regenwassers in Richtung RW-Kanal in der Straße ~~s~~Kronenrain%und im weiteren Verlauf ins Wuhrlach.
2. Behandlung und Versickerung des gesamten Regenwassers unterhalb der Geländeoberfläche.

Inzwischen haben sich die Stadt Neuenburg am Rhein und der Entwässerungsplaner für eine Variante entschieden und sich auf eine Einleitung ins Wuhrlach festgelegt.

In der Schulgasse und in der Münstergasse wird derzeit noch im Mischsystem entwässert; das Mischwasser wird in den MW-Kanal in der Breisacher Straße abgeleitet.

Da der MW-Kanal der Breisacher Straße zumindest deutlich ausgelastet ist (eine genaue Berechnung zur Aus-/Überlastung gibt es hier nicht), das Abwasser wegen des geringen Kanalgefälles nur sehr langsam fließt und ein Umbau in ein Trennsystem in den drei Stichstraßen mit sehr geringem Mehraufwand möglich ist, wird vorgeschlagen, das Regen- und das Schmutzwasser zukünftig im gesamten Bereich getrennt abzuleiten.

Das gesamte SW aus diesem Bereich wird in dem MW-Kanal in der Breisacher Straße geleitet.

Für die Ableitung des Regenwassers ins Wuhrlach sind über verschiedene zukünftig private Grundstücke Leitungen zu verlegen; d.h. hier sind im Grundbuch Leitungsrechte einzutragen. Innerhalb des Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan ist lediglich im Bereich der Stützmauer östlich der Parkhauszufahrt des Parkhauses an der Straße ~~s~~Kronenrain%ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein in der Planzeichnung festgesetzt.

Da parallel zum Bebauungsplanverfahren der Bauantrag vorbereitet bzw. eingereicht werden soll, ist die Entwässerung frühzeitig mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 440 (Wasserwirtschaft) abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass ein Wasserrechtsantrag erforderlich sein wird, da dieser Bereich und das Wuhrlach innerhalb einer fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietszone liegen und bei einer RW-Einleitung in das Wuhrlach keine RW-Behandlung erfolgt.

BEGRÜNDUNG

14 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 3.870 m²
davon:	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.500 m ²
Verkehrsfläche	ca. 230 m ²
Fläche für Stützmauern	ca. 140 m ²

16 KOSTEN

Die Kosten für das Parkhaus werden derzeit auf ca. 10,93 Millionen Euro geschätzt. Der Bau soll durch den Eigenbetrieb Versorgungs- und Verkehrsbetriebe durchgeführt werden. Dadurch kann die Mehrwertsteuer in Höhe von ca. 1,75 Mio. zurückerstattet werden. Von der Städtebauförderung wird ein Zuschuss in Höhe von 2,08 Mio. gewährt. Dadurch ergibt sich für die Stadt Neuenburg am Rhein eine Summe von 7,1 Mio.

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