

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden.....	9
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	10
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	10
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	11
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau	11
A.8	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege.....	13
A.9	IHK Südlicher Oberrhein	14
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	14
A.11	Unitymedia BW GmbH.....	15
A.12	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest	15
A.13	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.....	16
A.14	bnNetze GmbH	16
A.15	Gemeinde Bad Bellingen	19
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation	18
B.2	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	18
B.3	Handelsverband Südbaden e.V.	18
B.4	Gemeinde Schliengen.....	19
B.5	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46.....	19
B.6	Deutsche Telekom Technik GmbH	19
B.7	Handwerkskammer	19
B.8	Abwasserzweckverband „Weilertal“.....	19
B.9	Gemeinde Auggen	19
B.10	Gemeinde Badenweiler.....	19
B.11	Gemeinde Buggingen	19
B.12	Gemeinde Eschbach.....	19
B.13	Gemeinde Heitersheim	19
B.14	Gemeinde Müllheim	19
B.15	Bund für Umwelt und Naturschutz	19
B.16	Landesnatschutzverbände Baden-Württemberg e.V.....	19
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	19
C.1	Bürger 1	19

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Entsprechend §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs wird ein bestehender Bebauungsplan überlagert. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan. Hierbei sollte jedoch auch beachtet werden, dass sich in der Planzeichnung des überlagerten Bereichs Festsetzungen für den nicht überlagerten Bereich des Bebauungsplans befinden.	Nach Abschluss wird ein maßstabsgerecht ausgeschnittenes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan vorgelegt. Hierbei wird beachtet, dass sich in der Planzeichnung des überlagerten Bereichs Festsetzungen für den nicht überlagerten Bereich des Bebauungsplans befinden.
A.1.2	Unter Punkt 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Planzeichnung verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2.1	In der Planzeichnung wird für das WA3 zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß sowie als Grundflächenzahl 0,4 und als Geschossflächenzahl 1,0 festgesetzt. Wir regen an, die Festsetzung der konkreten Geschossflächenzahl noch einmal zu prüfen, da selbst bei vollständiger Ausnutzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosse maximal eine Geschossflächenzahl von 0,8 erreicht werden kann. Die getroffene Geschossflächenzahlfestsetzung wäre evtl. dann sinnvoll, wenn die Anwendung des § 20 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO (Mitrechnung Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen) erfolgen soll.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird im Verhältnis zur Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse) und Grundflächenzahl (GRZ) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
A.1.3	Die unter Punkt 1.8.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierte Maßnahmenfläche Eidechsen (M1) sollte in der Planzeichnung noch eindeutig zugeordnet werden.	Die unter Ziffer 1.8.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierte Maßnahmenfläche für Eidechsen wird in der Planzeichnung noch eindeutig zugeordnet.
A.1.4	Die in der Planzeichnung erfolgende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von lediglich 10,00 m für Flachdächer im WA 3 im Vergleich zur Zulässigkeit der	Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebäude mit Flachdach mit einem Mittelbau, welcher über das Flachdach hinausragt und ein geneigtes Dach aufweist. Dies wird in Ziffer 3.2

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wesentlich höheren zulässigen Höhen bei Trauf- und Gebäudehöhen von Sattel- und Walmdächern (11,00 m bzw. 16,50 m) ist nicht nachvollziehbar. Die konkreten städtebaulichen Gründe hierfür sollten in der Begründung noch dargelegt werden.	der Begründung noch näher dargestellt.
A.1.5	Wird in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf andere Dokumente - wie unter Punkt 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf DIN-Normen - verwiesen und ergibt sich erst aus diesen, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt dieser Dokumente verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Das kann die Gemeinde dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweisen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010, 4 BN 21.10 und VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.07.2015, 3 S 2492/13). Der Hinweis auf und die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Normen sollte zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die maßgebenden DIN-Normen wurden zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) ausgelegt.
A.1.6	Unter Punkt 1.10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass die Außenlärmpegel in den Anlagen 7.1 bis 7.6 dargestellt sind. Hier sollte klarstellend noch darauf hingewiesen werden, dass sich diese im Anhang 2 zu den Bebauungsvorschriften befinden. Wir regen ferner an, unter Verwendung des Planzeichens 15.6 der Planzeichenverordnung die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Planzeichnung noch entsprechend zu kennzeichnen.	In Ziffer 1.10.1 der Bebauungsvorschriften (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) wird klargestellt, dass sich die Ziffern 7.1 bis 7.6 auf das Lärmgutachten in der Anlage (Anhang 2) beziehen. Wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der zahlreichen Informationen in der jetzigen Planzeichnung würde durch die zusätzliche Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach Planzeichen 15.6 eine Unleserlichkeit entstehen. Zudem sind die einzelnen Pläne mit den Außenlärmpegeln (siehe Anlagen 7.1 bis 7.6) Bestandteil der Bebauungsvorschriften und können dort eindeutig entnommen bzw. den einzelnen Geschossen zugeordnet werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.7	Auch wenn wir im Sinne des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB keinen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang des vorliegenden Bebauungsplans zu der seit 30.03.2016 rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans „Unser Park“ (Durchführung ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB) sehen, regen wir doch an, unter Punkt 1.7 der Begründung hierzu eine Aussage zu treffen.	Im Zusammenhang mit der seit 30.03.2016 rechtswirksamen Änderung des Bebauungsplans „Unser Park“ wird zum § 13 a BauGB Verfahren noch eine Aussage in die Begründung mitaufgenommen.
A.1.8	Unter Punkt 1.7 der Begründung wird ausgeführt, dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG zu beachten sind. Begründet wird dies damit, dass im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind und von diesen kein Störfallrisiko zu erwarten ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.8.1	Wir weisen darauf hin, dass schützenswert im Sinne dieser Vorschrift gerade dem Wohnen dienende und öffentliche genutzte Gebiete sind. Bei dem o.g. Tatbestandsmerkmal stehen vorrangig gerade nicht Vorhaben innerhalb des Plangebietes im Fokus, sondern vielmehr sog. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes, von denen aus Auswirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden könnten. Wir regen daher an, vor diesem Fokus den konkreten Sachverhalt noch einmal zu prüfen.	Die Aussage im Zusammenhang mit möglichen Störfallbetrieben (Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG) wird nicht nur für das Plangebiet, sondern auch darüber hinaus betrachtet. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzend dargestellt. Im Ergebnis sind keine Störfallbetriebe in räumlicher Nähe vorhanden.
A.1.9	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.1.10	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Zu gegebener Zeit wird das Ergebnis der vorgetragenen Anregungen entsprechend übermittelt. Sofern zur Offenlage noch weitere Anregungen bzw. Einwendungen eingegangen sind, werden die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet.
A.1.11	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Da-	Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Planfassung des Bebauungsplanes übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Plans

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.
A.1.12	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Über-sendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de. Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend(!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfer-tigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unter-schrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen ver-weisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald werden die Planunter-lagen im gewünschten Format und den entspre-chenden Vermerken übersandt.
A.1.13	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächen-nutzungsplan, Bebauungsplan oder Än-derungssatzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regie-rungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bis-sierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.	Eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes wird nach Abschluss des Verfahrens auch dem Raum-ordnungskataster beim RP Freiburg, Referat 21 übersandt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachge-setzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.2.1	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für diese Änderung nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange (insbe-sondere Artenschutz) sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu be-rücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Artenschutz In dem vorliegenden Bebauungsplanver-fahren ist der strenge Artenschutz mit Vorkommen von Reptilien (Mauerei-dechse), Vögeln und Fledermäusen rele-vant. Der geplante Umbau der alten Fab-rikhalle (ehemalige Likörfabrik) sowie der Neubau eines Wohnhauses anstelle des	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Zolllagers führt zu Beeinträchtigungen der europarechtlich streng geschützten Arten bzw. Artengruppen Mauereidechse, Vögel und Fledermäuse, die durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung sowie durch Umsetzung von CEF- Maßnahmen zu bewältigen sind. Die artenschutzrechtliche Relevanz, die Untersuchungserfordernisse sowie die notwendigen Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzes wurden im Vorfeld - zumindest teilweise - mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	
A.2.3	Vögel und Reptilien (Büro IFÖ) Durch das Büro IFÖ wurde eine Reptilien- und Vogelerfassung am und um das „Cusenier- Areal“ durchgeführt. Nachgewiesen wurden dabei die Mauereidechse sowie verschiedene Brutvogelarten wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz. Laut Gutachten von Februar 2019 sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen M1/M2 (Vögel) und M3/M4 (Mauereidechse) sowie Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Mauereidechse nicht zu erwarten (siehe Seiten 14 + 15 -> Maßnahmenkonzeption des Gutachtens und Seite 10 der Bebauungsvorschriften). Die Prognosen und Ergebnisse des Gutachtens sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.4	Fledermäuse (Büro FrlnaT) Bei dem vorliegenden Gutachten von FrlnaT vom 13.11.2018 handelt es sich nur um einen Zwischenbericht, da in 2019 noch weitere Untersuchungen/Erhebungen möglicher Fledermausquartiere stattfinden sollen. Laut dem Zwischengutachten können durch das Vorhaben Verbotstatbestände für die Fledermäuse erfüllt werden und es sind Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Wesentlicher Bestandteil der Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fledermausexperten, der vor Maßnahmenbeginn und während der Bauarbeiten Gebäudeteile auf Besatz durch Fledermäuse überprüft, Schwärmkontrollen durchführt und gegebenenfalls festlegt, wie die Arbeiten „fledermausfreundlich“ abgewickelt werden können (z.B. zeitliche Steuerung	Die geeigneten Quartiermöglichkeiten werden vor Sanierung/Abriss/Rückbau und Fällung auf Besatz von Fledermäusen durch eine ökologische Baubegleitung (Fledermausexperte) kontrolliert, da zu jeder Jahreszeit Tiere in den Quartieren (auch Baumquartiere) anwesend sein können. Hierzu wurden bereits entsprechende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Das Ergebnis der weiteren Fledermausuntersuchungen wird der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu gegebener Zeit vorgelegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	von Arbeiten). Hierzu ist eine regelmäßige Präsenz des Fledermausexperten vor Ort mit entsprechender Beratung des Bauträgers (Gisinger Gruppe) bzw. der Bauherren notwendig. Dabei ist neben der zeitlichen Steuerung der gesamten Arbeiten beispielsweise denkbar, dass einzelne Arbeiten (z.B. gezielter Rückbau bestehender Quartiermöglichkeiten) in Absprache mit dem Fledermausexperten bereits vor den eigentlichen Sanierungs- und/oder Abrissarbeiten durchgeführt werden (keine Besiedelung von Quartieren mehr möglich), um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. Das Quartierpotenzial des Baumbestandes im Plangebiet für Fledermäuse (die Bäume werden fast alle entfernt!) sollte im Winter 2018/19 eingeschätzt werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. In diesem Zusammenhang weisen wir auf Seite 20 des Gutachtens hin, dass in jedem Fall (unabhängig von der Jahreszeit) die geeigneten Quartiermöglichkeiten vor Sanierung/Abriss/Rückbau und Fällung auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren sind, da zu jeder Jahreszeit Tiere in den Quartieren (auch Baumquartiere) anwesend sein können. Das Ergebnis der weiteren Fledermausuntersuchungen ist der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.	
A.2.4.1	Auch für Fledermäuse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (-> CEF-Maßnahmen) erforderlich, hier die Aufhängung von insgesamt 25 Fledermauskästen. Lage und Art der Anbringung der Kästen sind noch unklar und zu gegebener Zeit durch den Experten anzuleiten und entsprechend auf den Bauablauf abzustimmen (neue Quartiere dürfen z.B. durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden). Hierbei muss eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.	Das Büro FrInaT hat in 2019 noch weitere Untersuchungen/Erhebungen möglicher Fledermausquartiere durchgeführt. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme nur noch 15 Fledermauskästen aufzuhängen sind. Hierzu wurden geeignete Standorte innerhalb des Plangebiets vorgeschlagen, welche planungsrechtlich gesichert werden.
A.2.4.2	Sämtliche CEF-Maßnahmen (Trockenmauer, Fledermauskästen) müssen vor Baubeginn hergestellt / aufgehängt und wirksam sein. Dabei sind die Kästen in den Wintermonaten (spätestens bis März) anzubringen -> vor der Zerstörung von vorhandenen Quartieren.	Sämtliche CEF-Maßnahmen werden vor Baubeginn hergestellt / aufgehängt. Dabei werden die Kästen in den Wintermonaten (spätestens bis März), vor der Zerstörung von vorhandenen Quartieren, angebracht. Die Eidechsenmauer wurde bereits hergestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.5	Rechtliche Sicherung Soweit die Kästen nicht an den Gebäuden des Bauträgers (Gisinger Gruppe) angebracht werden (können), wird unter Umständen eine rechtliche Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, ggfls. mit dinglicher Sicherung notwendig. Vom Büro FrInaT sind beispielweise Standorte außerhalb des Plangebietes an der alten Fabrikantenvilla sowie innerhalb des Plangebietes an den beiden Wohnhäusern im Südwesten sowie an einer Trafostation angedacht. Sollten solche Standorte in Erwägung gezogen werden, ist eine zusätzliche rechtliche Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (+ ggfls. Grunddienstbarkeit) erforderlich. Dies sollte in die Überlegungen bei der Standortwahl - soweit möglich - mit einbezogen werden.	Die erforderlichen 15 Fledermauskästen werden innerhalb des Plangebiets an geeigneten Stellen aufgehängt. Diese werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.
A.2.6	Ökologische Baubegleitung und Monitoring Als Ergebnis ist festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Bauarbeiten zu erwarten sind und durch die in den beiden vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Maßnahmen vermieden werden können. Die Maßnahmen sind jeweils durch eine ökologische Baubegleitung anzuleiten und zu begleiten. Vom ökologischen Baubegleiter sind die durchgeführten Maßnahmen zu dokumentieren und auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen (Risikomanagement -> Durchführung und Funktion sowie Monitoring). Die Dokumentation der Maßnahmen und Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mit Fotodokumentation vorzulegen.	Die Maßnahmen werden jeweils durch eine ökologische Baubegleitung begleitet. Vom ökologischen Baubegleiter werden die durchgeführten Maßnahmen dokumentiert und auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüft (Risikomanagement -> Durchführung und Funktion sowie Monitoring). Die Dokumentation der Maßnahmen und Ergebnisse des Monitorings werden zu gegebener Zeit der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mit Fotodokumentation vorgelegt.
A.2.7	Verfahrensbeteiligung der unteren Naturschutzbehörde Das Thema „Artenschutz“ (insbesondere Fledermäuse) wurde noch nicht vollständig abgearbeitet. Die untere Naturschutzbehörde ist daher an allen Verfahren zu Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis sollte ergänzend in die Hinweise der Bebauungsvorschriften aufgenommen werden. Darüber hinaus ist eine fortlaufende Abstimmung zwischen Fledermausexperte und Naturschutzbe-	Die untere Naturschutzbehörde wird an allen Verfahren zu Bauvorhaben im Plangebiet entsprechend beteiligt. Ein zusätzlicher Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Darüber hinaus findet eine fortlaufende Abstimmung zwischen Fledermausexperte und Naturschutzbehörde statt, damit kein ungewollter Baustopp eintritt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hörde sinnvoll, damit kein ungewollter Baustopp eintritt.	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1 Bodenschutz/Altlasten		
A.3.1.1	Im Plangebiet liegt die Fläche 04051-000 Altstandort „AS-Herst. v. alkoh. Getr. Euromark / Neuenburg LKBH“, die im Beweismiveau 1 mit Handlungsbedarf A (Ausscheiden und archiviert) geführt wird. Das heißt, dass aus unserer Sicht eine weitere Bearbeitung nicht notwendig ist. Eine Archivierung erfolgte um zu belegen, dass diese Fläche bearbeitet und für nicht altlastverdächtig befunden wurde. Nach unseren derzeitigen Kenntnissen sind Untergrundverunreinigungen nicht zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.1.2	Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten dennoch 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: Herr Joachim Tibi, 0761/2187-4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).	Ein zusätzlicher Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung		
A.3.2.1	Hinweis: Laut Bebauungsplan kann Niederschlagswasser auch versickert werden. Die Versickerung ist erlaubnisfrei. Allerdings ist die Versickerung nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bei befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m ² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen	Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	Die Gewerbeaufsicht hat keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Der mögliche Nutzungskonflikt mit den Gewerbebetrieben hinsichtlich Lärm wurde richtig erkannt und untersucht. Das Gutachten des Büros Fichtner WT Projekt Nr. 612-2199 vom März 2019 kommt zum Ergebnis, dass die Immissionen, ausgehend von der Tankstelle, dem Gastronomiebetrieb und dem Einzelhandel unterhalb der Richtwerte für das geplante WA liegen werden. Die Annahmen, die der Prognose zugrunde liegen, sind aus unserer Sicht plausibel. Die Gewerbeaufsicht hat daher keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst kompetent, sodass wir hierzu keine Stellungnahme abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ zwischen 0,7 und 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	In Abstimmung mit der Stadt Neuenburg am Rhein kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 96 m ³ /Stunde für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.5.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet über bereits vorhandene Hydranten, welche sich in der näheren Umgebung befinden, sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.5.3	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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, werden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen geschaffen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dies ist im entsprechenden Baugenehm-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		migungsverfahren ggf. zu berücksichtigen.
A.5.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr werden nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen ausgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dies ist im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ggf. zu berücksichtigen.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Klassifizierte Straßen sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Für die Beurteilung der verkehrsrechtlichen Belange im Hinblick auf die Gemeindestraßen ist die Stadt Neuenburg als örtliche Verkehrsbehörde selbst zuständig.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 05.06.2019)	
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken	
A.7.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.1.1	Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im südlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm und im nördlichen Teil Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische An-	Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	teile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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.	Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.2	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4	Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die Fassung TB Grießheim II (hier Zone III B) wird im Fachbeitrag zu den Belangen des Umweltschutzes hingewiesen. Weitere, sowie die o.a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum innerstädtischen Planungsvorhaben nicht vorzubringen.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.5	Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	
	Allgemeine Hinweise	
A.7.7	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.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

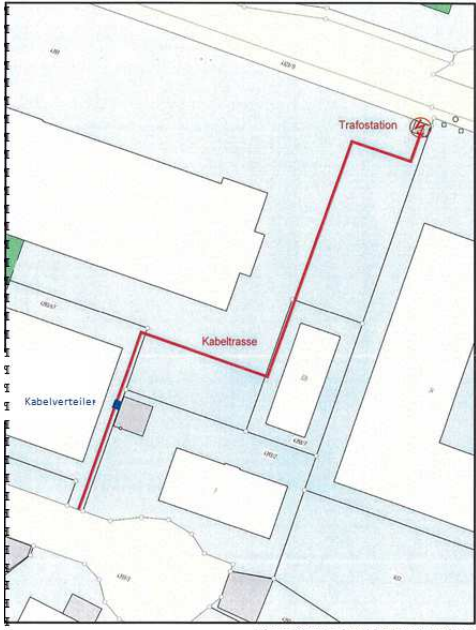
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7.8	Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8 Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 03.06.2019)		
A.8.1	Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gem. § 2 DSchG: Danziger Straße 1, Müllheimer Straße 32, Pommernstraße 1 Likörfabrik Cusenier 1925 durch ein Architekturbüro aus Mulhouse/Elsaß errichtet. Ehern. Doppelwohnhaus und langgestreckter Fabrikationsbau. Im Innern des Wohnhauses Stuckdecken und im Treppenhaus dekorative Fliesenböden der Erbauungszeit. Eine Gartenmauer umschließt den Komplex. (Sachgesamtheit)	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Wir danken für die nachrichtliche Übernahme und die Kennzeichnung des Kulturdenkmals im Planmaterial.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, die Festsetzungen im Bereich der o. g. Objekte, insbes. die Baugrenzen, enger am Bestand zu orientieren. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.	Eine noch engere Baugrenze um das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird nicht berücksichtigt, da eine Option z.B. für untergeordnete Anbauten unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes offengehalten werden soll. Ein ergänzender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.1 aufgenommen.
A.8.4	Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein ergänzender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.1 aufgenommen.
A.8.5	Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Beschlussvorschläge in Ziffern A.8.3 und A.8.4.
A.8.6	Die Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu den geplanten Umbauten läuft seit Oktober letzten Jahres.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.7	Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir danken für die Aufnahme des Hinweises auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.06.,2019)	
A.9.1	Die Planung der Stadt Neuenburg, mit der eine Gewerbebrache in der östlichen Innenstadt nachhaltig und unter Erhalt und Neunutzung des charakteristischen, denkmalgeschützten Fabrikgebäudes nachgenutzt werden kann, wird begrüßt. Die aufgeführten Planungsziele sind nachvollziehbar und können ohne weiteres mitgetragen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Neuenburg. Die vorgenommenen Ausschlüsse zur Art der Nutzung sind auch unter diesem Gesichtspunkt nachvollziehbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Hinsichtlich der Anmerkungen zu Baudichte und Baukonzept schließen wir uns der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 24.5.2019, s. dort erster und 2. Absatz, an.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Beschlussvorschläge in Ziffer A.10 ff.
A.9.3	Der Regionalverband Südlicher Oberrhein erhält unsere Stellungnahme zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 24.05.2019)	
A.10.1	Wir begrüßen die Revitalisierung der Gewerbebrache sowie die innenstadtnahe Nachverdichtung im Bestand. Die vorgesehene Baudichte ist der örtlichen Situation angemessen und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB bei. Wir regen an, das vorgesehene Baukonzept sowie die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten in der Begründung kurz näher darzulegen.	Das Konzept ist in Ziffer 2.1 der Begründung ausreichend dargestellt. Die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten im Zusammenhang mit dem bestehenden Fabrikgebäude und dem neu zu errichtenden Gebäude an der Danziger Straße, wird zusätzlich in Ziffer 2.1 der Begründung aufgenommen.
A.10.2	Damit die Bauvorhaben auch tatsächlich verwirklicht werden, sollten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend konkret sein. In diesem Sinne sollte die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Mindestgebäudehöhen zwingend festgesetzt werden. Aufgrund der festgesetzten Höhen in WA3, wäre u.E. hier die Festsetzung von drei Vollgeschossen an-	Bei dem maßgebenden Gebäude im WA 3 handelt es sich um ein bestehendes, unter Denkmalschutz stehendes Kulturdenkmal, das in seiner Kubatur erhalten werden muss. Insofern sind maximal nur zwei Vollgeschosse planungsrechtlich möglich und zulässig.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gebracht.	
A.10.3	Laut Ziffer 1.4 der Begründung ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zeitnah zuzustellen.	Der Flächennutzungsplan wird zeitnah, d.h. nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Hierbei wird in der entsprechenden Bekanntmachung auf § 6 (5) BauGB hingewiesen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK wird dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zu gegebener Zeit zugestellt.
A.10.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 24.05.2019)	
A.11.1	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.11.2	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt.
A.11.3	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer 347609 an.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest (Schreiben vom 16.05.2019)	
A.12.1	Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht unmittelbar berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	Es wird im Bebauungsplan berücksichtigt, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Lärmimmissionen aus dem Bahnbe-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	trieb kommen kann. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind dann auch gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.	
A.12.3	Wir bitten daher um Prüfung, ob der folgende Passus zusätzlich als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden kann: „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.“	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.12.4	Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt.
A.13	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler (Schreiben vom 12.006.2019)	
A.13.1	Bauleitplanerische Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Sofern sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen im weiteren Verfahren ergeben, ist eine weitere Beteiligung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.14	bnNetze GmbH (Schreiben vom 11.06.2019)	
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens.	
	Siehe Bedenken und Anregungen.	
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	
A.14.1	Im Verfahrensgebiet befinden sich eine Trafostation (durch Grunddienstbarkeit gesichert) sowie ein Kabelverteiler und eine Kabeltrasse der bnNETZE GmbH. Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Trafostation sollte diese planungs-	Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden anstatt auf der bisher festgesetzten Fläche für Nebenanlagen eine Fläche für Versorgung (Trafostation) und ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitung bzw. das Leitungsrecht ist grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen sowie

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	rechtlich gesichert werden durch Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Die Fläche soll durch Planzeichen gemäß § 2 PlanZV 90 mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Anlage zur PlanZV 90, Nr. 7) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes konkretisiert werden. Im Hinblick auf die Versorgungssicherheit sollte der Kabelverteiler und die Kabeltrasse im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 1m beidseits der Trasse, festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Kabel von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Kabel darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Das Leitungsrecht soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planzeichen 15.5 der Anlage zur PlanZV90 dargestellt werden. (Anlage 2)	tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist sicherzustellen. Das Stromkabel verläuft an der Grundstücksgrenze von Grundstück Flst. Nr. 4393/7. Nach Prüfung ist jedoch für diese Leitung keine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 4393/7 eingetragen. Daher wird das erforderliche Leitungsrecht so gelegt, dass dieses Grundstück nicht tangiert wird. Ob die Leitung an der bisherigen Stelle (Grundstücksgrenze) zukünftig verbleiben kann, ist zwischen der bnNetze und dem Grundstückseigentümer außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.
A.14.2	Des Weiteren befinden sich im Verfahrensgebiet Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen. Die Leitungen sind im Bestand zu schützen. Notwendige Änderungen an den Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.	Die bestehenden Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen wurden bereits in die Planzeichnung aufgenommen und jeweils durch ein entsprechendes Leitungsrecht geschützt.
A.14.3	Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastr. 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.14.4	Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Strom, Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Über das öffentliche Trinkwassernetz kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h (Grundschutz) über die Löschdauer von zwei Stunden bereitgestellt werden.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.
A.14.5	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausan-	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	schlussraum ist an der zur Straße zuge- wandten Außenwand des Gebäudes ein- zurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Haus- anschlussraum zu führen.	
		

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖF- FENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 07.06.2019)
B.2	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 31.05.2019)
	Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind hinsichtlich des vorgesehenen Bebauungsplans „Cusenier-Areal“ keine Be- denken geltend zu machen oder Anre- gungen zu geben.
B.3	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 13.06.2019) – Keine weitere Beteiligung
	In dem oben bezeichneten Areal soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wer- den, wobei auch zur Versorgung des Ge- bietes dienende Läden zulässig sind. Wir tragen keine Bedenken vor. Sie können von einer weiteren Beteiligung absehen.

B.4	Gemeinde Schliengen (Schreiben vom 24.05.2019)
B.5	Gemeinde Bad Bellingen (Schreiben vom 24.05.2019)
B.6	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46
B.7	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.8	Handwerkskammer
B.9	Abwasserzweckverband „Weilertal“
B.10	Gemeinde Auggen
B.11	Gemeinde Badenweiler
B.12	Gemeinde Buggingen
B.13	Gemeinde Eschbach
B.14	Gemeinde Heitersheim
B.15	Gemeinde Müllheim
B.16	Bund für Umwelt und Naturschutz
B.17	Landesnatschutzverbände Baden-Württemberg e.V

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 20.08.2019)	
C.1.1	Mein Mandant ist Eigentümer von Wohnungen auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 4393/66, Pommernstraße 1 in Neuenburg. Diesbezüglich ist er auch im Grundbuch entsprechend verzeichnet. Die Planung der Stadt hat gravierende Auswirkungen auf die umliegende Bebauung. Im Übrigen hält mein Mandant den Planungsentwurf nicht für rechtmäßig. Er wendet sich daher gegen diesen, und zwar mit folgenden Argumenten:	Wird zur Kenntnis genommen.
C.1.1.1	Auch wenn die Bürgerbeteiligung zeitlich abgeschlossen ist, so dürfte dieser Schriftsatz dennoch nach der geltenden Rechtslage Berücksichtigung finden.	Die Stellungnahme ist zwar im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden. Dennoch wird sie bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan berücksichtigt.
C.1.1.2	Der Bebauungsplan führt zu einer völligen Entfremdung des bisherigen Charakters des Gebiets. Bei dem angrenzenden Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet; innerhalb dieses Mischgebiets befindet sich nunmehr - wie eine Insel - ein	Es ist nicht ersichtlich, dass die Festsetzung des „Cusenier-Areals“ als allgemeines Wohngebiet (WA) zu einer völligen Entfremdung des bisherigen Gebietscharakters führt. Die Anregung ist schon deshalb nicht nachvollziehbar, da der Einwender nach eigenen Angaben selbst Eigentümer von

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	allgemeines Wohngebiet sodass sich voraussehen lässt, dass es zu Streitigkeiten zwischen den Bewohnern kommen wird. Es wäre notwendig gewesen, bei der Planung des Gebiets Rücksicht auf die bisherige Bebauung und Nutzung der Gebäude zu nehmen.	Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4393/66 ist. Ferner befinden sich in der näheren Umgebung bereits jetzt zahlreiche Wohngebäude, z.B. südlich der Danziger Straße oder nördlich der Müllheimer Straße. Auch im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit bereits Wohngebäude.
C.1.2	Die Stadt begründet die Aufstellung des neuen Bebauungsplans mit dem Argument der notwendigen Nachverdichtung. Zunächst fällt auf, dass sich in den Unterlagen, die den Bürgern von der Stadt zur Verfügung gestellt wurden, keine konkreten Angaben finden, die diese Behauptung stützen. So teilte der Bürgermeister der Stadt Neuenburg, Herr Schuster, in einem Gespräch mit der Badischen Zeitung, welches am 07.11.2018 abgedruckt wurde, sinngemäß Folgendes mit: Der „Kathedralen ähnliche“ Mittelteil soll demnach erhalten bleiben, das Schild links und rechts davon abgetragen und ein weiteres Geschoss darauf gebaut werden. „Sehr spannend“ nannte Schuster die Entwicklung und er betonte, es werde kein sozialer Wohnungsbau werden. Die Investitionen seien so groß, dass die Wohnungen am Ende ihren Preis hätten." Diese Äußerungen des Bürgermeisters lassen keinen Zweifel daran, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nur wenigen Personen und keinesfalls der Bürgerschaft von Neuenburg dient. Die überwiegende Anzahl der Bürger dürfte gar nicht in der Lage sein, sich im Neubaugebiet eine Wohnung zu kaufen oder diesbezüglich entsprechende Mieten zu bezahlen. Dies stellt einen Verstoß gegen § 1 BauGB, nämlich die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung. Die beschleunigte Planung bringt der Gemeinde sicherlich den Vorteil, möglichst rasch insbesondere Großprojekte zu realisieren. Aber auch eine solche Planungsform hat ihre Grenzen. Diese sind insbesondere in § 1 BauGB enthalten.	Die vorgesehene Nachverdichtung ist städtebaulich gerechtfertigt. Um der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nachzukommen, sollen die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden. Das Plangebiet (sog. Cusenier-Areal) östlich der Pommernstraße an der Müllheimer Straße befindet sich in der Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Ein Bedarf an Wohnflächen ist in Neuenburg am Rhein gegeben. Auch in Neuenburg am Rhein besteht inzwischen eine nicht unerhebliche Wohnungsknappheit. Eine hinreichende Nachfrage an Wohnraum im Cusenier-Areal ist zu erwarten. Der Bebauungsplan soll durch die Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“. Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich. Aufgrund der nicht ganz ruhigen Umgebung ist nicht davon auszugehen, dass im Cusenier-Areal nur Luxuswohnungen entstehen. Vielmehr sollen auch junge Familien mit Kindern dort Wohneigentum erwerben können.
C.1.3	Dies gilt umso mehr, wenn die Bebauung nicht mit dem für das Gebiet bestehenden Flächennutzungsplan übereinstimmt. Genau dies ist auch beim Neubaugebiet in	Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, das hier angewendet wird, lässt es ausdrücklich zu, dass ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Neuenburg nicht der Fall. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, sondern ändert diesen diametral ab. Voraussetzung ist dann aber ein überwiegendes öffentliches Interesse, welches man hier bei objektiver Betrachtung nicht feststellen kann.	geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall. Durch die „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“ konnten hier bereits einige Bereich für ein innenstadtnahes Wohnen entwickelt werden. (siehe aus Ziffer C.1.2)
C.1.4	Aus den Worten von Herrn Bürgermeister Schuster ergibt sich weiterhin, dass das Gebäude aufgestockt wird. Dies führt zu einer deutlichen Verringerung von Licht und Schatten für die Wohnungen, die meinem Mandanten gehören, und insbesondere der entsprechenden Außenbereiche der Wohnungen. Auch auf diese Interessen meines Mandanten nimmt der Planentwurf keine Rücksicht.	Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht im eigentlichen Sinne um eine Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Likörfabrik Cusenier. Zwar wird das vorhandene Shetdach entfernt und stattdessen Wohnraum geschaffen, die neue Gebäudehöhe ragt jedoch nicht über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinaus. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes sind nur geringe Veränderungen am Gebäude möglich, so dass das entsprechende Gebäude weitgehend zu erhalten ist. Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens werden im Wesentlichen bestehende Nutzungsziffern und Trauf- und Gebäudehöhen – mit kleineren Spielräumen – festgesetzt. Dies ist überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur wenig Veränderungen erfahren sollen. Bei dem neu geplanten Gebäude im WA2 soll im Wesentlichen eine verdichtete und flächensparende Bauweise in Form eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden, was den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein zur Schaffung von Wohnbauflächen sowie zur Innenentwicklung entspricht. Das neue Gebäude kann daher mit maximal drei Vollgeschossen bis zu einer Traufhöhe von 9,40 m und einer Gebäudehöhe von 12,80 m über der bestehenden Straße errichtet werden. Hiermit sollen insbesondere innerstädtische, gut erschlossene Flächen ausgenutzt werden können, um Flächen im Außenbereich zu schonen und die bestehende Infrastruktur ausnutzen zu können. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 439/66 ist hierdurch schon deshalb nicht zu erwarten, da das WA 2 von dem bestehenden Gebäude auf dem Flst.Nr. 439/66 aus gesehen hinter dem im WA 3 liegenden Gebäude der ehemaligen Likörfabrik Cusenier liegt. Schon deshalb ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan zu einer deutlichen Verringerung von Licht und Schatten für die dem Einwender gehörenden Wohnungen einschließlich der Außenbereiche dieser Wohnungen führt.
C.2	Bürger 2 (Schreiben vom 19.08.2019)	
C.2.1	Mein Mandant ist Miteigentümer des	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Grundstücks mit den Flurstücksnummern 4393/66 und 4393/69, Pommernstraße 1. Vollmacht anbei. Als Angrenzer wird mein Mandant von der oben genannten Planung betroffen sein. In dem Gebäude befindet sich eine Gaststätte, deren Verpächter mein Auftraggeber ist sowie Wohnungen, die oberhalb der Gaststätte liegen. Namens und im Auftrag meines Mandanten trage ich wie folgt vor:	
C.2.2	Mein Mandant wendet sich gegen den Bebauungsplanentwurf. Ihm ist bekannt, dass die mit diesem Schriftsatz erhobenen Einwendungen zwar nach Ende der Auslegung vorgebracht werden. Mein Auftraggeber erbittet aber dennoch um Berücksichtigung, da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren in seiner jetzigen Form seines Erachtens nach mangelbehaftet ist und dementsprechend noch abgeändert werden sollte, um ihm zur Rechtmäßigkeit zu verhelfen. Soweit der Bebauungsplanungsentwurf die Darstellung eines reinen Wohngebiets vorsieht, ist er wegen des Verstoßes gegen das Entwicklungsgebot rechtswidrig. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan, der bisher keine Abänderung gefunden hat, entwickelt worden. Dabei wird von der Unterzeichnerin nicht übersehen, dass der Flächennutzungsplan schon längere Jahre besteht und das von der Stadt Neuenburg angewendete Verfahren, also das beschleunigte Verfahren, im Grunde auf den Flächennutzungsplan keine Rücksicht nehmen	Die Stellungnahme ist zwar im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden. Dennoch wird sie bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan berücksichtigt. Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wurde der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Insofern ist das Verfahren rechtmäßig durchgeführt worden. Zur Klarstellung handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um die Festsetzung eines reinen Wohngebietes sondern um die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Es ist nicht ersichtlich, dass die Festsetzung des „Cusenier-Areals“ als allgemeines Wohngebiet (WA) gegen das Entwicklungsgebot verstößt. Die Anregung ist schon deshalb nicht nachvollziehbar, da der Einwander nach eigenen Angaben selbst Eigentümer von Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4393/66 ist. Ferner befinden sich in der näheren Umgebung bereits jetzt zahlreiche Wohngebäude, z.B. südlich der Danziger Straße oder nördlich der Müllheimer Straße. Auch im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit bereits Wohngebäude. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, das im vorliegenden Fall angewendet wird, lässt es ausdrücklich zu, dass ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall. Durch die „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“ konnten hier bereits einige Bereich für ein innenstadtnahes Wohnen entwickelt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	muss, soweit die Grundsätze der Bauplanung, insbesondere codifiziert in § 1 BauGB, beachtet wurden. Unabhängig von dieser Vorbemerkung sollte es aber immer oberstes Ziel der Stadt sein, einen bestehenden Flächennutzungsplan zu berücksichtigen und Änderungen der Stadtplanung aus diesem zu entwickeln. Unzweifelhaft steht fest, dass der Charakter der ehemaligen Likörfabrik in ein reines Wohngebäude erhebliche Auswirkungen auf den Innenbereich der Stadt Neuenburg haben wird. Bereits durch die umfassende Bebauung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 4390 (Ecke Pommernstraße/Müllheimer Straße) wurde das städtebauliche Gesicht der Stadt Neuenburg schon ganz erheblich verändert. So besteht die angrenzende Bebauung ausweislich einer von der Unterzeichnerin vor Ort vorgenommenen Inaugenscheinnahme insbesondere aus der Bebauung von Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden sowie dem Vorhandensein von mehreren Gewerbebetrieben. Durch die jetzt angestrebte Bebauungsplanung wird der ursprüngliche Charakter des Gebietes völlig entfremdet. Insbesondere werden durch die geplante Aufstockung des Gebäudes der ehemaligen Likörfabrik mittels Wohnungen ganz erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung einhergehen, etwa der Verlust von Licht und Luft über einen erheblichen Teil der Tageszeit.	Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, das hier angewendet wird, lässt es ausdrücklich zu, dass ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall. Durch die „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“ konnten hier bereits einige Bereiche für ein innenstadtnahes Wohnen entwickelt werden. Durch das geplante, allgemeine Wohngebiet werden keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich der Stadt Neuenburg am Rhein erwartet, da sich in der näheren Umgebung bereits jetzt zahlreiche Wohngebäude, z.B. südlich der Danziger Straße oder nördlich der Müllheimer Straße befinden. Zudem befinden sich im südöstlichen Teil des Plangebiets selber schon Wohngebäude. Durch die vorgesehene Planung wird sich der ursprüngliche Charakter des Areals zwar ändern. Der Bebauungsplan soll durch die Realisierung eines qualitätsvollen Wohngebiets die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“. Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht im eigentlichen Sinne um eine Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Likörfabrik Cusenier. Zwar wird das vorhandene Shetdach entfernt und stattdessen Wohnraum geschaffen, die neue Gebäudehöhe ragt jedoch nicht über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinaus. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes sind nur geringe Veränderungen am Gebäude möglich, so dass das entsprechende Gebäude weitgehend zu erhalten ist. Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens werden im Wesentlichen bestehende Nutzungsziffern und Trauf- und Gebäudehöhen – mit kleineren Spielräumen – festgesetzt. Dies ist überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur wenig Veränderungen erfahren sollen. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 439/66 ist hierdurch schon deshalb nicht zu erwarten, da das WA 2 von dem bestehenden Gebäude auf dem Flst.Nr. 439/66 aus gesehen hinter dem im WA 3 liegenden Gebäude der ehemaligen Likörfabrik Cusenier liegt. Schon deshalb ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan zu einer deutlichen Verringerung von Licht und Schatten für die dem Einwender gehörenden Wohnungen einschließlich der Außenbereiche dieser Wohnungen führt.
C.2.3	Gegen die Ausweisung des reinen Wohngebiets ist noch vorzubringen, dass hierfür kein gravierendes Erfordernis besteht. Zwar begründet die Stadt Neuenburg die geplante Änderung des Planes mit der erheblichen Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnbedarf. Andererseits unterlegt sie dies nicht mit entsprechenden Zahlen. Es muss deshalb bezweifelt werden, dass tatsächlich ein solcher Wohnbedarf erforderlich ist. Aus der Begründung der Stadt Neuenburg zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich selbst, dass die Stadt noch etliche Bauplätze zur Verfügung stehen hat für interessierte Personen. Es liegt auf der Hand, dass der Umbau der Fabrikhalle in Wohnungen ein Großobjekt darstellt, welches insbesondere den wirtschaftlichen Interessen nur einer begrenzten Personengruppe bzw. Firmengruppe dient und dazu führen wird, dass insbesondere Luxuswohnungen entstehen werden, die aufgrund des späteren Kaufpreises nur einer kleinen Käuferklientel zur Verfügung stehen und	Zur Klarstellung wird im vorliegenden Fall ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgesehene Nachverdichtung ist städtebaulich gerechtfertigt. Um der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nachzukommen, sollen die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden. Das Plangebiet (sog. Cusenier-Areal) östlich der Pommernstraße an der Müllheimer Straße befindet sich in der Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Ein Bedarf an Wohnflächen ist in Neuenburg am Rhein gegeben. Auch in Neuenburg am Rhein besteht inzwischen eine nicht unerhebliche Wohnungsknappheit. Eine hinreichende Nachfrage an Wohnraum im Cusenier-Areal ist zu erwarten. Der Bebauungsplan soll durch die Realisierung eines qualitätsvollen Wohngebiets die Innenstadt von Neuenburg am Rhein stärken und insgesamt den Bereich der östlichen Innenstadt aufwerten. Die Entwicklung des Areals hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet soll dazu beitragen, das Angebot zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu vergrößern. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie „Innen-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht, wie städtebaulich in der Begründung angegeben, somit dem Gesamtinteresse der Bürger der Stadt Neuenburg dienen. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung der Stadt Neuenburg wird bereits aufgrund finanzieller Gegebenheiten von dem Bauprojekt keinerlei Nutzen haben. Ein wichtiger Punkt der Aufgabenpflicht der Kommunen nach § 1 BauGB, nämlich die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung, wird somit verfehlt.	entwicklung Östliche Innenstadt“. Mit der Aktivierung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen soll die Stadt der kurzen Wege durch die Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besonders gefördert, motorisierter Verkehr gemindert sowie die Ausnutzung bestehender Infrastruktur unterstützt werden. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Freihaltung wertvoller Flächen im Außenbereich.
C.2.4	Auch die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege wurden von der Stadt Neuenburg nicht in notwendigem Umfang berücksichtigt. Die Aufstockung der Gebäudeflächen führt zu einer deutlichen Umgestaltung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes, welche in dieser Form nicht notwendig ist. Insoweit sei auf das Vorgenannte verwiesen. Sachgerechter wäre die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieser Aspekt erfordert keinen gravierenden Eingriff in das Gebäudebild der früheren Likörfabrik. Tatsächlich fehlt es auch im Stadtgebiet Neuenburg an entsprechenden Versorgungsangeboten. So ist die Erstellung eines Einkaufszentrums unter Beachtung des denkmalgeschützten Bildes der Fabrikhalle realisierbar und sinnvoll und würde tatsächlich zu einer erheblichen Aufwertung der Stadt Neuenburg und zu einer erheblichen Intensivierung der Lebensqualität der Bürger der Stadt Neuenburg führen.	Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der Umnutzung des Gebäudes berücksichtigt. Hierzu wurde das Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Offenlage beteiligt. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht im eigentlichen Sinne um eine Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Likörfabrik Cusenier. Zwar wird das vorhandene Shetdach entfernt und stattdessen Wohnraum geschaffen, die neue Gebäudehöhe ragt jedoch nicht über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinaus. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes sind nur geringe Veränderungen am Gebäude möglich, so dass das entsprechende Gebäude weitgehend zu erhalten ist. Beim ehemaligen Fabrikgebäude der Likörfabrik und dem bestehenden Anbau des Kindergartens werden im Wesentlichen bestehende Nutzungsziffern und Trauf- und Gebäudehöhen – mit kleineren Spielräumen – festgesetzt. Dies ist überwiegend dem Umstand geschuldet, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die in ihrer äußeren Kubatur nur wenige Veränderungen erfahren sollen. Die Stadt Neuenburg im Breisgau verfügt bereits über eine sehr gutes Nahversorgungsangebot im Innenstadtbereich und im Bereich der Max-Schweinlin-Straße, welche sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein im vorliegenden Fall für die Entwicklung eines Wohngebiets ausgesprochen. Siehe hierzu auch Beschlussvorschläge in Ziffern C.2.2 und C.2.3.
C.2.5	Schließlich ist natürlich auch auf Wechselwirkungen mit vorhandenen Bebauungen Rücksicht zu nehmen. Unverträgliche Nutzungen sollten möglichst verhindert werden. So ist sicherzustellen, dass das Objekt meines Mandanten über die seit	Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Insofern ist mit keinen unverträglichen Nutzungen zu rechnen. Die Zugangswege zum maßgebenden Gebäude des Mandanten können genutzt werden, sofern diese grundbuchrechtlich gesichert bzw. mit einer Baulast abgesi-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Jahren genutzten und genehmigten Zugangswege erreicht werden kann.	chert sind, oder ein wirksamer schuldrechtlicher Gestattungsvertrag vorliegt.
C.2.6	Ich darf Sie bitten, mich weiterhin in dieser Angelegenheit auf dem Laufenden zu halten.	Eine Benachrichtigung über die vorgebrachten Anregungen findet zu gegebener Zeit statt.