

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Aufstellung des Bebauungsplanes „Cusenier-Areal“ in Neuenburg am Rhein

Stand: 18.03.2019

Auftraggeber: Gisinger Gruppe
Heinrich-von – Stephan-Str. 8a
79100 Freiburg i.Br.

Verfasser: Freiraum und LandschaftsArchitektur
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach

1	EINLEITUNG	3
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	3
2.1	Arten, Biotope und biologische Vielfalt	3
2.2	Geologie und Boden	8
2.3	Fläche	8
2.4	Klima und Luft	9
2.5	Wasser	9
2.5.1	Grundwasser	9
2.5.2	Oberflächenwasser	10
2.6	Landschaftsbild und Erholung.....	10
2.7	Mensch/Wohnen.....	10
2.8	Kultur- und Sachgüter.....	11
2.9	Sparsame Energienutzung	11
2.10	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	11
3	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN	11
4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5	DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN	12
6	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	13
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13

Schutzgebiete

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind nicht vorhanden. Zu den Natura 2000 Gebieten des Rheinwalds (FFH Nr. 8311342 „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ und Vogelschutzgebiet Nr. 8211401 „Rheinniederung Haltingen - Neuenburg mit Vorbergzone“) sind es ca. 1.5 km. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Bestand

Bei der untersuchten Fläche mit einer Gesamtgröße von 1,04 ha handelt es sich um eine innerstädtisch geprägte Fläche an der Müllheimer Straße im Kernort von Neuenburg am Rhein. Die Cusenier, eine 1925 erbaute Likörfabrik, die zuletzt als Markgräfler Einkaufszentrum betrieben wurde, soll nach 13 Jahren Leerstand saniert und für Wohnzwecke und Geschäftsräume umgebaut werden. Entlang der Müllheimer Straße findet sich ein großer Parkplatz, der durch jüngere Spitz-Ahorn Bäume (11 Stck. mit Stammumfang ca. 80 -110 cm) und einer niedrigen Buchshecke eingesäumt ist. Entlang der Fassade haben sich Ruderalfluren mit u.a. Brombeere, Wermut, Berufskraut und Kletterpflanzen entwickelt. Im Osten des Parkplatzes wurden zwei markante Linden mit einem Stammumfang von ca. 250 cm und ca. 350 cm erfasst.

Im rückwärtigen/südlichen Bereich der Cusenier findet sich eine größere Halle (ehemaliges Zolllager), einige Nebengebäude, Garagen, Parkplätze und Schotterwege sowie südöstlich zwei Wohngebäude. Entlang der vegetationsarmen Kieswege und der alten Gebäude haben sich dichte Säume mit nitrophilen Stauden, Holunder, Sommerflieder, Hartriegel, Wildrosen, Nussbaum- und Ahornausschlägen, Wilder Wein, Waldrebe und Brombeergestrüpp ausgebildet. Südlich der Halle findet sich eine Baumgruppe aus mehrstämmigen Hainbuchen mit Brombeergestrüpp und Waldrebe im Unterwuchs. Nach Westen grenzt eine Kindertagesstätte mit kleinem Spielplatz an die ehemalige Likörfabrik. Zwischenzeitlich befinden sich westlich neben der bestehenden Halle auch größere Ablagerungen von Bauaushub.

Das Planungsgebiet mit seinen verschiedenen Gehölzstrukturen und ruderalisierten Grünflächen ist als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel geeignet. Ebenso können die offenen Kiesflächen als Sonnenplätze sowie die vorhandenen Saumstrukturen als Versteck für Eidechsen dienen.

Vorbelastung:

Hohe Vorbelastung durch bestehende Flächenversiegelungen und Bebauung.

Konflikt

Das Gebiet ist insgesamt von geringer ökologischer Bedeutung. Von höherer Bedeutung ist der im Gebiet erfasste Baumbestand, der im Zuge der geplanten Neugestaltung teilweise entfernt werden muss. Die bestehenden ruderalisierten Saumstrukturen und vegetationsarmen Kiesflächen sind aufgrund der Funktion als Eidechsenhabitate von Bedeutung.

Durch die geplante Neuentwicklung des Cusenier-Areals sind überwiegend bestehende bebaute Flächen, versiegelte Plätze mit hoher Vorbelastung und mit geringer ökologischer Wertigkeit betroffen. Ein höherer Eingriff stellt der Verlust bestehender Gehölze dar, wobei davon vor allem der jüngere Baumbestand entlang der Müllheimer Straße betroffen ist. Größere Einzelbäume sollen weitgehend erhalten bleiben und sind im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Hinblick auf die vorhandenen Mauereidechsenpopulation sind die bestehenden Saumstrukturen und vegetationsarmen Kiesflächen von Bedeutung.

Fauna:

Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Vögel und Reptilien sowie eine spezielle Artenschutzprüfung für Fledermäuse durchgeführt (siehe Anlagen zum Bebauungsplan), auf die hiermit verwiesen wird.

Vögel:

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Gebiet insg. 11 Vogelarten nachgewiesen, die auch nach BNatSchG besonders geschützt sind. Eine streng geschützte Art konnte nicht nachgewiesen werden. Der Haussperling, der auf der Vorwarnliste steht, kommt als Brutvogel im Gebiet vor, für die Türkentaube besteht Brutverdacht.

Konflikt:

Durch die Rodung von Bäumen und Sträuchern können Bruthabitate von Vögeln verloren gehen, ebenso bei der Restaurierung bzw. beim Rückbau von Gebäudefassaden der ehem. Likörfabrik. Zudem gehen Nahrungshabitate verloren.

Maßnahmen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen für Vögel umzusetzen:

- Die Bäume sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zu fällen.
- Rückbau oder Sanierung an der Fassade im Bestand oder am Dach im Bestand sollen nicht innerhalb der Zeitspanne von Ende April bis Ende Juli durchgeführt werden. Sollten in dieser Zeit dennoch Arbeiten notwendig werden, so sind die Fassade oder das Dach zuvor durch einen Fachgutachter auf Brutaktivitäten zu kontrollieren. Sind keine Brutaktivitäten zu beobachten, kann auch in der genannten Zeitspanne an der Fassade und am Dach gearbeitet werden.

Mauereidechsen:

Im Untersuchungsgebiet wurde die Reptilienart Mauereidechse mehrfach nachgewiesen.

Konflikte:

Anlage- und baubedingt werden wichtige Lebensräume der Mauereidechse in Anspruch genommen. Es gehen Jagdflächen, Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten und Überwinterungshabitate verloren. Weiterhin ist es möglich, dass Mauereidechsen bei Rodungsarbeiten getötet werden.

Maßnahmen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen für Mauereidechsen umzusetzen:

- Keine Grabarbeiten rund um die Cusenier in den Monaten Oktober Bis März. Innerhalb der Winterruhe der Mauereidechse dürfen deren Winterquartiere nicht geöffnet oder zerstört werden.
- Vergrämung der Mauereidechse aus den baulich beanspruchten Bereichen ab Ende März bis Mitte April oder von Mitte August bis Mitte September.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Als Ausgleich für zerstörte Mauereidechsenhabitate sind CEF-Maßnahmen in Form von Eidechsenhabitaten herzustellen. Hierzu ist eine Trockenmauer (greencityWALL-Eidechsen-Habitat) mit einer Höhe von mind. 1,30 m und einer Länge von mind. 32 m zu erstellen. Die Mauer ist nach Osten hin mit trockenheitstoleranten Stauden zu be-

pflanzen. Nach Westen hin sind vor der Trockenmauer horizontale Flächen, bestehend aus Sand-Kiesgemisch (Tiefe mind. 50 cm) anzulegen, die mit Steinen wie z.B. Rheinwacken zu belegen und mit einzelnen trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen sind. Insgesamt ist eine Habitatfläche von mind. 80 m² anzulegen, die sowohl vertikal als auch horizontal nachgewiesen werden kann.

Fledermäuse:

Vorbemerkung:

Für das Cusenier-Areal konnten in 2018 nicht mehr alle empfohlenen Untersuchungen durchgeführt werden. Es wurde vereinbart, dass auf Grundlage von Erhebungen im Herbst 2018 erste Aussagen zu auftretenden Fledermausarten und zum möglichen Konfliktpotenzial getroffen werden. Auf dieser Basis wurde eine worst-case-Annahme getroffen auf deren Basis die maximal zu erwartenden Konflikte bereits eingegrenzt werden können (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Für eine abschließende Beurteilung erfolgen weitere Untersuchungen im Frühsommer 2019.

Bestand:

Bei der Begutachtung der Gebäude wurden an dem Cusenier-Gebäude sowie am ehemaligen Zolllager mehrere potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Innenräume des Cusenier Areals nicht regelmäßig von Fledermäusen aufgesucht werden.

Während der Erfassungen konnten insgesamt drei Fledermausarten, die Zwergfledermaus, die Weißrandfledermaus und der Abendsegler sicher nachgewiesen werden.

Konflikte:

Durch das Vorhaben können im Hinblick auf die vorhandene Fledermaus-Fauna Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt werden (Tötung / Verletzung). Es ist davon auszugehen, dass Paarungsquartiere und im Sinne einer worst-case-Annahme Wochenstuben zerstört werden.

Aufgrund der worst-case Annahme wurden Vermeidungsmaßnahmen durch Bauzeitenregelungen definiert sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen, die zum Funktionserhalt potenziell betroffener Fledermausarten, das Aufhängen von Fledermauskästen innerhalb des Planungsgebietes vorsehen. Definiert werden die notwen-

digen Ausgleichsmaßnahmen nach Vorlage der weiteren Untersuchungen im Frühsommer 2019.

2.2 Geologie und Boden

Bestand

Die naturräumliche Lage des Gebietes befindet sich auf dem Hochgestade der Rheinebene, welches im Bereich des Planungsgebiets durch rötliche Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Niederterrassenschotter mit kalkreichen, reliktschen Grundwasserabsätzen im Untergrund charakterisiert sind.

Bewertung

Bei den vorhandenen Böden im Plangebiet handelt es sich um anthropogen stark veränderte bzw. beeinträchtigte Böden in innerstädtischer Lage. In solchen Fällen ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung (Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen, als Standort für Kulturpflanzen und Standort für die natürliche Vegetation) pauschal der Bewertungsstufe 1 (gering) zuzuordnen (siehe Kapitel 4.1 in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, LUBW 2012).

Vorbelastung

Sehr hohe Vorbelastung durch bestehende Flächenversiegelung und Bebauung.

Konflikt

Allenfalls geringer Konflikt durch Versiegelung derzeit offener jedoch vorbelasteter Böden im Bereich bestehender Grünflächen.

2.3 Fläche

Es handelt sich um eine innerstädtische, bebaute Fläche an der Müllheimer Straße mit Parkplätzen, Verkehrswegen und meist ruderalisierten kleinen Grünflächen.

Auswirkungen

Beanspruchung einer bestehenden Sondergebietsfläche.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750-1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Im Sommer ist das Gebiet bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit einer hohen Wärmebelastung ausgesetzt. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640-670 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.

Konflikt

Aufgrund der hohen Vorbelastung sind keine nachhaltigen Auswirkungen durch die Planung auf das Klima und den Luftaustausch zu erwarten.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Bestand

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des bestehenden Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschichten ergeben sich Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiges und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis hoch.

Das Planungsgebiet liegt in dem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WSG Neuenburg TB Grißheim II“.

Konflikt

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Stärke der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Flächenversiegelung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet liegt im Hochgestade der Rheinebene, innerhalb des Stadtgebiets von Neuenburg am Rhein. Die gesamte Umgebung wird durch Geschäfts- und Bürogebäude mit Parkplatzflächen sowie Wohnbebauung geprägt, welche durch kleinere Grünflächenbereiche und Gärten gegliedert sind. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Müllheimer Straße, im Süden durch die Danziger Straße und im Westen durch die Pommernstraße begrenzt. Das Gebiet ist nach Norden durch den vorhandenen Gehölzbestand gut eingegrünt.

Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Konflikt

Aufgrund der Umgestaltung einer innerörtlichen Fläche sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Mensch/Wohnen

Bestand

Im Süden grenzt an das Planungsgebiet Wohnbebauung. Weitere Wohnungen finden sich in den Geschäftshäusern im Umfeld des Cusenier-Areals. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Likörfabrik an der Müllheimer Straße wird seit einigen Jahren im Erdgeschoss als Gaststätte genutzt. Direkt im westlichen Anschluss an das ehemalige Fabrikgebäude befindet sich ein kleiner Anbau mit einem Kindergarten.

Vorbelastung:

Es besteht eine Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffimmission durch die Müllheimer Straße, die südlich verlaufende Bahnlinie und die nahegelegene Tankstelle. Für den Bebau-

ungsplan „Cusenier-Areal“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Fichtner, März 2019) durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird.

Konflikt

Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies ist in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht wird.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung werden an Südfassaden innerhalb des WA2 stellenweise die empfohlenen Immissionen überschritten. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen festgesetzt (Schalldämmung, Schallschutzmaßnahmen).

2.8 Kultur- und Sachgüter

Die alte Cusenier ist ein denkmalgeschütztes Gebäude gem. §2 DSchG BW aus dem Jahre 1925 und wurde bis 1967 durch die Likörfabrik genutzt.

Konflikt

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes möglich. Der Umbau des Gebäudes erfolgt in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

2.9 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik) sind im gesamten Plangebiet zulässig und werden ausdrücklich befürwortet.

2.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die

Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängungen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Tabelle 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

5 Darstellung der Alternativen

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der u.a. ein denkmalgeschütztes, seit 12 Jahren ungenütztes Gebäude saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, gibt es keine Alternativen für die vorliegende Planung, die auch einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für Reptilien, Fledermäuse) zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Tierarten sind erforderlich.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang **Boden** allenfalls im geringen Umfang durch geringe zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Arten/Biotope** entstehen durch den Verlust von Gehölzen im direkten Umfeld der Gebäude und durch den Verlust von ökologisch mittel bis geringwertiger Vegetationsstrukturen. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für Reptilien, Fledermäuse) zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Tierarten sind erforderlich. Ergänzende Bestandserhebungen für die Artengruppe Fledermäuse werden im Frühsommer 2019 durchgeführt.

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 bedeutenden Veränderungen zu erwarten. Für den Umweltbelang **Kultur und Sachgüter** bestehen während der Bauphase Konflikte durch potenzielle Beeinträchtigungen des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes.