

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Änderungsbereichs.....	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
2.1	Verfahrensablauf.....	5
<b>3</b>	<b>INHALTE DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>LÄRMPROGNOSE</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>LANDWIRTSCHAFT</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR KAMPFMITTELBELASTUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>8</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan **Wuhrlochpark** wurde am 16.09.2019 als Satzung beschlossen.

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2022 wurde dieser Bebauungsplan als Teilbepauungsplan II mit dem Ziel aufgestellt, das Erscheinungsbild und die Nutzungen des Parks mit dem Gewässer **Wuhrloch** zu stärken und zu schärfen, insbesondere durch eine bewusst einfache und klare Gestaltsprache mit großzügigem und offenem Charakter.

Integriert in das Gesamtkonzept ist an der Colmarer Straße ein Kindergarten/Kinderkrippe mit entsprechenden Freiflächen, welcher sich nach Süden zum Park orientiert.

Im Zusammenhang mit der weiteren Planung des Kindergartens/Kinderkrippe hat sich nun ergeben, dass eine zusätzliche Gruppe untergebracht werden muss und deshalb das bisher festgesetzte Baufenster im südlichen Teil für den geplanten Baukörper nicht ausreicht und verlängert werden muss. Zudem soll die Freifläche nach Süden geringfügig erweitert werden, um einen größeren Freibereich für die Kinder zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wird es nun notwendig, den Bebauungsplan **Wuhrlochpark** im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung **Kindergarten/Kinderkrippe** zeichnerisch durch ein Deckblatt zu ändern. Des Weiteren wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der aktuellen Planung angepasst.

Einhergehend mit dieser Änderung muss das Lärmgutachten entsprechend überarbeitet werden. Zudem sind grünordnerische Belange zu berücksichtigen.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht tangiert werden, kann im vorliegenden Fall das sogenannte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung angewendet werden. Vorteil dieses Verfahrens ist auch, dass nur ein Verfahrensschritt in Form einer Offenlage erforderlich ist.

### **1.2 Lage des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich (Deckblatt) mit den Grundstücken Flst. Nrn. 4533 (Teil) und 4533/15 umfasst im Wesentlichen die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **Kindergarten/Kinderkrippe**. Dieser liegt nordwestlichen Bereich des Gesamtbebauungsplangebiets und wird begrenzt:

Im Norden durch die **Colmarer Straße**, im Osten und Süden durch Park- bzw. Grünflächen sowie im Westen durch das Areal des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs (Deckblatt) ist folgendem Lageplan zu entnehmen.



Lageplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2022 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuenburg am Rhein für einzelne Teilbereiche punktuell geändert. Diese Änderung betrifft auch den vorliegenden Bebauungsplan **Wuhrlochpark**. Für diesen Bereich sieht der FNP aktuell eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **Kindergarten/Kinderkrippe** sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Park** in welche Sportanlagen ein Skaterpark sowie ein Erschließungsturm integriert sind, vor. Zudem ist das Gewässer **Wuhrloch** in der heutigen Ausprägung dargestellt.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche nach Süden. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. D.h., dass die vorliegende Änderung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt betrachtet werden kann.



Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt mit der Fläche für Gemeinbedarf ~~Kindergarten/Kindertagesstätte~~ (ohne Maßstab)

## 2 VERFAHREN

Werden durch eine Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das sogenannte vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Prüfung sind alle Kriterien erfüllt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

Im vorliegenden Fall wird gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. D.h., dass als erster Verfahrensschritt die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8

durchgeführt wird. Hierbei erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Planauslage.

Im vorliegenden Fall wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 2a Nr. 2 BauGB wird entsprechend darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 2.1 Verfahrensablauf

- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt gem. § 1 (2) BauGB die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ~~Wuhrlochpark~~ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Der Ausschuss für Umwelt und Technik billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage in Form einer Planauslage gem. § 3 (2) BauGB.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ .  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ~~Wuhrlochpark~~ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 3 INHALTE DER ÄNDERUNG

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ~~Kindergarten/Kinderkrippe~~ von derzeit ca. 3.324 m<sup>2</sup> auf ca. 3.860 m<sup>2</sup> in Richtung Süden. In diesem Zusammenhang wird das Baufenster gemäß der aktuellen Planung angepasst. Damit ist zwar ein größerer Baukörper möglich, dieser fügt sich jedoch städtebaulich sehr gut in die Gesamtsituation ein. Durch die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) kann die Grundflächenzahl von derzeit 0,5 auf 0,45 reduziert werden, was sich insgesamt positiv auf die planungsrechtlich mögliche Gesamtversiegelung auswirkt.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Baufensters nach Süden, werden durch den benachbarten Gewerbebetrieb (Lebensmittelmarkt) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten, so dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Siehe hierzu folgende Ziffer 4. Aus

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8

diesem Grund wird in Ziffer 1.9.2 eine ergänzende Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen.

### 4 LÄRMPROGNOSE

Durch das Büro Heine und Jud in Stuttgart bzw. Freiburg wurde bereits im Rahmen des Gesamtbebauungsplans **Wuhrlochpark** eine Lärmprognose erstellt. Im Ergebnis sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung **Kindergarten/Kinderkrippe** entsprechende Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs erforderlich.

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Diese Maßnahme ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Für einen Wall ist zwischen der Grundstücksgrenze und dem geplanten Gebäude des Kindergartens nicht genug Platz vorhanden und eine Wand in der notwendigen Höhe würde die Belichtung und Besonnung des Kindergartens einschränken und ist vor allem aus gestalterischen Gründen an dieser Stelle nicht erwünscht, da Sie dem angestrebten offenen Charakter des **Wuhrlochparks** entgegenstehen würde. Dementsprechend hat sich die Stadt Neuenburg am Rhein entschlossen, den Belangen des Immissionsschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden Rechnung zu tragen.

D.h., dass bei Errichtung des Kindergartens bzw. der Kinderkrippe die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Türen und Dächer, von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 **Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise** vom Januar 2018 auszubilden sind. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in Ziffer 1.9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Verlängerung des Baukörpers bzw. des Baufensters nach Süden, treten durch das Gewerbe (angrenzender Lebensmittelmarkt) werktags Schallimmissionen bis 57 dB(A) tags auf. Hierbei wird der Richtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete bis zu 2 dB(A) überschritten. D.h., dass im maßgeblichen Bereich der Nordwestfassade entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Da, wie oben beschrieben im vorliegenden Fall eine Schallschutzwand ausgeschlossen wird, sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen alternativ durchzuführen:

- Grundrissgestaltung: Ausrichtung nicht-schutzbedürftiger Räume (Flur, Küche, Sanitärräume, Abstellräume) in die Bereiche der Überschreitung
- Festverglasung (Fensterflächen) der betroffenen Bereiche
- Komplett-Verglasung des betroffenen Fassadenbereichs (**vorgehängte Fassade**)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 8

Gegenüber dem Sportanlagen- und Straßenverkehrslärm ergeben sich für die Erweiterung des Kindergarten/Kinderkrippengebäudes keine Änderungen.

### 5 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des geplanten Kindergartens/Kinderkrippe ist gesichert und erfolgt direkt über die bestehende **Colmarer Straße** von Norden, wo auch die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden können.

### 6 LANDWIRTSCHAFT

Bei der vorliegenden Änderung sind Belange der Landwirtschaft nicht betroffen.

### 7 UMWELTBELANGE

Das Büro Wermuth in Eschbach hat im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung die Umweltbelange bzw. Eingriffe bewertet. Durch die vorliegende Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Arten/Biotope, Geologie/Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschaftsbild Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Eine sparsame Energienutzung ist durch die Zulässigkeit von regenerativer Energieformen (Solar/Fotovoltaik) bzw. eine umweltgerechte Ver- und Entsorgung an das bestehende Leitungsnetz gegeben.

### 8 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.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 8

---

**9 BODENORDNUNG**

Zum Vollzug des Bebauungsplans bzw. der vorliegenden Änderung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

**10 KOSTEN**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

**11 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Änderungsbereich (Deckblatt) weist eine Fläche von ca. 4.012 m<sup>2</sup> auf, wovon ca. 150 m<sup>2</sup> auf die öffentliche Grünfläche und ca. 3.862 m<sup>2</sup> auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ~~Kindergarten/Kinderkrippe~~ entfallen.

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](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser