INHALT

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH 2
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3
4 VERFAHREN 4
4.1 Qualifizierter Bebauungsplan 4
4.2 Verfahrensdaten 4
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 5
6 PLANUNGSINHALTE 6
6.1 Art der baulichen Nutzung 6
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl 6
6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 6
6.4 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen 7
6.5 Nebenanlagen 7
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 7
6.7 Immissionsschutz 7
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen 8
8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE 9
9 LANDWIRTSCHAFT 10
10 HISTORISCHE KAMPFMITTEL 10
11 ERSCHLIESSUNG 10
12 KOSTEN 10
13 STÄDTEBAULICHE DATEN 10

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2022 ist geplant, in den zukünftigen „Rheinpark“ ein Seniorenzentrum an der Mülhauser Straße zu integrieren. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wurde der Flächennutzungsplan in einem 11. Änderungsverfahren bereits geändert.

Für den projektierten Standort sprechen zum einen die exponierte Lage inmitten des Landesgartenschaugeländes, das nach der Schau als zentrales Naherholungsgebiet fungieren soll und die zukünftige, barrierefreie Erreichbarkeit der Innenstadt über den „Wuhrlochpark“ mit dem geplanten Erschließungsturm und einer Brücke über die Bundesstraße. Zum anderen ist das Areal in idealer Weise verkehrlich direkt an die Mülhauser Straße angebunden und damit auch mit dem PKW sehr gut erreichbar.

Geplant ist ein modernes und zeitgemäßes Seniorenzentrum, welches für insgesamt 90 Personen ausgelegt ist und den verschiedenen Ansprüchen der älteren Menschen gemäß den Vorgaben der LHeimBauNVO gerecht wird. Im Einzelnen entstehen in den verschiedenen Geschossen insgesamt 6 Wohngruppen mit Einzelzimmern und Gemeinschaftsräumen, welche für jeweils 15 Personen ausgelegt sind. Zusätzlich sind im Erdgeschoss Verwaltungsräume bzw. Büros, ein Mehrzweckraum sowie weitere Wohnungen für das Pflegepersonal geplant. Mit diesem Konzept kann so dem dringend benötigten Bedarf an Pflegeplätzen der Stadt Neuenburg am Rhein in positiver Weise Rechnung getragen werden.

Geplant ist dieses Vorhaben sehr zeitnah, d.h. bis zum Beginn der Landesgartenschau umzusetzen. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat deshalb beschlossen, einen entsprechenden Bebauungsplan für den maßgebenden Bereich aufzustellen.

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der Landesgartenschau bzw. der baulichen Umgebung
- Schaffung und Sicherung von zeitgemäßen Wohnformen für pflegebedürftige Menschen innerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch einen kompakten Baukörper
- Ökonomische Erschließung über die vorhandene „Mülhauser Straße“
- Anordnung und Ausrichtung des Gebäudes insbesondere vor dem Hintergrund des erforderlichen Lärmschutzes (Autobahn BAB 5)
- Angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets
- Berücksichtigung der vorhandenen Lärmemissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im sogenannten Außenbereich, wird im vorliegenden Fall ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 13 Absatz 1 BauGB mit Umweltprüfung im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,53 ha umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2820 (Teil), 2869, 2870, 2870/1 und 2820 (Teil) wird begrenzt:

Im Osten und Süden durch die Mülhauser Straße; Im Westen durch einen angrenzenden Landschaftsbaubetrieb und im Norden durch das Gelände der Landesgartenschau.

Luftbild mit ungefährer Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung) ohne Maßstab
Quelle: LUBW

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bereits im Rahmen der punktuellen 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neuenburg am Rhein mit Feststellungsbeschluss vom 16.09.2019, ist mit Ausnahme des westlichen Grundstücks das Plangebiet bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ dargestellt. Vorgesehen ist dieses Grundstück noch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ miteinzubeziehen. Durch die Geringfügigkeit der Überschreitung, kann der vorliegende Bebauungsplan noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Absatz 2 BauGB als entwickelt betrachtet werden.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (11. Punktuelle Änderung) mit Darstellung des Geltungsbereichs ohne Maßstab

4 VERFAHREN

4.1 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Absatz 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan „Seniorenzentrum Rheingärten“ zu, da das Plangebiet zukünftig über die neu ausgebaute Mülhauser Straße erschlossen wird und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

4.2 Verfahrensdaten

__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Seniorenzentrum Rheingärten“. In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat den Vorentwurf zum Bebauungsplan und beschließ die frühzeitige Beteiligung mit „Scoping“ gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
__.__. bis __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom __.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB.
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Seniorenzentrum Rheingärten” gemäß §10 (1) BauGB als Satzung.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplant ist ein winkelförmiger, viergeschossiger Baukörper mit Flachdach, der sich nach Süden zur Mülhauser Straße hin öffnet und so einen begrünten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen lässt.

Durch die horizontale als auch vertikale Fassadengliederung mit Attika und begrüntem Flachdach entsteht ein in sich stimmiger Baukörper, der an dieser Stelle den baulichen Auftakt der Mülhauser Straße von Osten her bildet und insgesamt eine städtebauliche bzw. architektonische Aufwertung des Gesamtbereichs darstellt. Die notwendigen Stellplätze werden im Sockelgeschoss des östlichen Gebäudeteils mit Zufahrt von der Mülhauser Straße untergebracht. Von dieser Seite erfolgt auch die notwendige Anlieferung. Zusätzliche Besucherstellplätze entstehen als sogenannte Senkrechtparker westlich des geplanten Haupteingangs entlang der Mülhauser Straße. Damit entsteht eine in sich schlüssige, interne Erschließungssituation. Damit entstehen hochwertige Freibereiche z.B. in Form von Gemeinschaftsgärten für die zukünftigen Bewohner.

Aktuelle hochbauliche Planung (Lageplan EG) mit Freiflächen ohne Maßstab

Quelle: Huller & Scheld Architekten

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der beabsichtigten Nutzung, wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Mit der Festsetzung können die mit einem Seniorenzentrum verbundenen, spezifischen Nutzungen geregelt werden. Damit wird zugleich ausgeschlossen, dass sich andere Nutzungen an diesem Standort ansiedeln können.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung wird zur Definition ein Katalog der zulässigen Nutzungen dargestellt. Dementsprechend sind als Hauptnutzungen Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen oder von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Demenzstation, Altenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen).

Ferner sind auch die der Hauptnutzung dienende Funktions- und Nebenräume wie beispielsweise Mitarbeiterwohnungen, Verwaltungs-, Personal-, Dienst- und Technikräume, Wäscherei, Mehrzweckraum mit Kapelle, WC-Anlagen, Umkleideräume, Bad- und Pflegeräume zulässig, so dass ein in sich stimmiges Gesamtkonzept umgesetzt werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe definiert.

Diese Werte orientieren sich an der hochbaulichen Planung, so dass ein in sich stimmiger Baukörper entsteht.

Im Einzelnen werden bei maximal drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 323,5 m über Normalhöhennull (NHN) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das oberste Geschoss und das Untergeschoss jeweils nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Diese Kennwerte werden an diesem Standort insbesondere im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als angemessen erachtet.

Ergänzend zu diesen übergeordneten Regelungen werden weitere Parameter zum Maß der baulichen Nutzung definiert. So darf die Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Anlagen die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dieses Maß wird im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper als angemessen erachtet und gewährleistet insgesamt ein positives Erscheinungsbild.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der spezifischen Nutzung wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Zusammen mit der Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen in der Planzeichnung wird so die überbaubare Fläche im Plangebiet definiert.

Um eine angemessene Flexibilität bei der Realisierung der Bebauung zu gewährleisten, wird die Baugrenze entsprechend großzügig um das geplante Gebäude festgelegt.

6.4 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen

Gemäß der geplanten Nutzung sind die erforderlichen KFZ-Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Diese werden im Sockelgeschoss des östlichen Gebäudeteils mit Zufahrt von der Mülhauser Straße untergebracht. Zusätzliche Stellplätze z.B. für Besucher entstehen als Senkrechtparker mit Zufahrt ebenfalls von der Mülhauser Straße westlich des geplanten Haupteingangs. Durch diese Konzeption werden ausreichende Freibereiche für die zukünftigen Bewohner gesichert.

In diesem Zusammenhang werden hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen wie Garagen und Carports im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Für Fahrradstellplätze werden keine gesonderten Zonen für erforderlich gehalten. Diese sind daher grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig und gemäß der aktuellen Landesbauordnung (LBO) in entsprechender Anzahl nachzuweisen.

6.5 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein, weshalb hierfür keine gesonderten Regelungen getroffen werden.

Das gleich gilt auch für Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, so dass der Versorgung des Plangebiets nichts entgegensteht.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz der Umwelt werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So sind Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, so dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin versickern kann. Auch die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln wird vorgeschrieben, da gerade im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen der Landesgartenschau eine Beeinträchtigung von Insekten durch Fallenwirkung und Anziehung vermieden werden soll. Auch die Verwendung von verschiedenen Dacheindeckungsmaterialien wird verboten, so dass keine schädlichen Ionen in den Boden und damit auch in das Grundwasser ausgewaschen werden. Die Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden (mindestens 75% der Fläche) dient neben dem Arten- auch dem Klimaschutz. Zudem kann das anfallende Niederschlagswasser vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes insbesondere bei Starkregenereignissen zeitverzögert zurückgehalten werden.

Neben diesen Maßnahmen zum Schutz der Natur und Umwelt werden auch verschiedene Pflanzgebote in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gegeben ist.

6.7 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem geplanten Seniorenzentrum wurde durch das Büro Heine & Jud eine Lärmprognose durchgeführt.

Das geplante Seniorenzentrum ist dem Straßenverkehrslärm (BAB 5), dem Gewerbelärm (Wasser- und Schifffahrtsamt, Gaststätte) sowie den Schallimmissionen durch die temporäre Nutzung durch die Landesgartenschau ausgesetzt.

Für den im Westen angrenzende Gewerbebetrieb (Garten- und Landschaftsbau) liegt nach Prüfung keine Genehmigung vor, so dass dieser bei der Lärmbetrachtung keine Berücksichtigung findet.

Aufgrund der erhöhten Lärmimmissionen des Straßenverkehrslärms der BAB 5, wird an den betroffenen Fassaden mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet. Die ermittelten Schallimmissionen durch das benachbarte Gewerbe, halten die Anforderungen der TA-Lärm ein.

Die Landesgartenschau 2022 stellt eine temporäre Nutzung mit einer Dauer von rund 6 Monaten dar. Als potentielle Schallquellen sind insbesondere der Parkplatzverkehr, sowie Kommunikationsgeräusche und Veranstaltungen (Bühne) zu nennen.

Am geplanten Gebäude sind deshalb nicht nur an den straßenzugewandten Fassadenseiten entsprechende Schallschutzfenster mit Nachströmlüftung vorzusehen, sondern über die erforderlichen Maßnahmen hinaus, auch an allen anderen Fassadenseiten.

Aufgrund der temporären Nutzung durch die Landesgartenschau erscheinen weitergehende Maßnahmen am Gebäude nicht verhältnismäßig.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Geplant ist eine zeitgemäße Dachform, welche auch im Zusammenhang mit den Zielen der Landesgartenschau zu sehen ist. So sind die obersten Dächer von Hauptgebäuden nur als extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Die Begrünung muss auf mindestens 75% der Dachfläche erfolgen. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Überdachungen z.B. von Terrassen Eingängen und Balkonen.

Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zu gestalten, wobei Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° nur mit extensiver Begrünung zulässig sind. Die Substrathöhe muss hierbei mindestens 5 cm betragen.

Durch diese Festsetzungen wird insgesamt eine harmonische Dachlandschaft auch unter Berücksichtigung ökologischer und kleinklimatischer Aspekte erreicht.

Müllbehälterstandorte

Für die Standorte der Abfallbehälter wird festgesetzt, dass diese dauerhaft pflanzlich oder baulich eingefasst werden müssen, um sie vor einer direkten Sonneneinstrahlung zu schützen, so dass Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen vermieden werden. Gerade im Bereich des Seniorenzentrums wird damit zu rechnen sein, dass größere Mengen an Abfallbehältern bereitgestellt werden müssen, um zu vermeiden, dass diese frei auf dem Grundstück stehen, wird diese Festsetzung aufgenommen, so dass eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftbildes vermieden wird.

Unbebaute Grundstücksflächen

Um eine ansprechende und qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Plangebiet vor allem im Zusammenhang mit der Landesgartenschau zu erreichen, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

So dürfen tote Einfriedigungen (Zäune etc.) in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (nächstgelegene Straße oder Gehweg) nicht höher als 0,80 m sein.

Für lebende Einfriedungen (Hecken) gelten Höheneinschränkungen in einer Tiefe von 2,50 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese Höhendifferenzierung wird getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

Maschendraht und Drahtzäune werden aus ortsgestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren sind tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Außenantennen

Um die Beeinträchtigung insbesondere des Landschaftsbildes an dieser Stelle durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine sichtbare Antenne (z.B. Gemeinschaftsantenne) zulässig. Sollte es sich dabei um eine sog. „Satellitenschüssel“ handeln, so ist diese farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen.

Niederspannungsfreileitungen

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

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

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

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

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

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

9 LANDWIRTSCHAFT

Im vorliegenden Fall werden teilweise ehemalige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, welche gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur I zugeordnet und danach einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Diese Gunststandorte sind neben guten bis sehr guten standörtlichen Voraussetzungen gekennzeichnet durch die ebene Lage, günstige Zuschnitte der Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Erschließung.

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

Im Zusammenhang mit dieser übergeordneten Zielsetzung hat sich die Stadt im Jahr 2010 erfolgreich um die Aufnahme in das Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ zur Ausrichtung einer Landesgartenschau beworben. In diesem Zusammenhang ist auch das geplante Seniorenzentrum an der Mülhauser Straße zu sehen.

Vor diesem Hintergrund müssen in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

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

10 HISTORISCHE KAMPFMITTEL

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

11 ERSCHLIESSUNG

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Plangebiets erfolgen direkt von der Mülhauser Straße von Süden bzw. Osten.

12 KOSTEN

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 0,53 ha, welche der Größe des Sondergebiets „Seniorenzentrum“ entspricht.

Stadt Neuenburg am Rhein, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Joachim Schuster

Bürgermeister

Der Planverfasser