

INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	2
2	Lage des Änderungsbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen.....	4
4	Verfahren.....	4
5	Inhalte der Planänderung.....	5
6	Flächenbilanz.....	7
7	Belange des Umweltschutzes.....	8
8	Bedarfsbetrachtung und Standortwahl.....	8

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 8

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Die Stadt Neuenburg am Rhein erfreut sich nach wie vor einer anhaltend großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete sind nahezu bebaut.

Städtische Gewerbegrundstücke stehen nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist vorgesehen, die private Fläche, die zum größten Teil bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, zu entwickeln.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Hans-Buck-Straße“ soll das bestehende Industrie- bzw. Gewerbegebiet nach Süden bzw. nach Osten erweitert und planungsrechtlich für eine gewerbliche Bebauung vorbereitet werden.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein entwickelt, soll im Parallelverfahren eine entsprechende punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Betroffen ist lediglich ein Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 4560/41, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche, Waldfläche und Grünfläche dargestellt ist. Diese ca. 1,17 ha große Fläche soll nun als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Allgemeines Ziel ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen bereitzustellen und damit den Wirtschaftsstandort insgesamt zu stärken.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Belange

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst den südwestlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4560/41 mit einer Fläche von ca. 1,17 ha.

Im Osten grenzen landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich ein Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 4560/19) sowie daran anschließend ein Campingplatz. Im Westen bildet die „Hans-Buck-Straße“ (Flst.Nr. 4560/26) die Grenze. Auf der anderen Straßenseite der Hans-Buck-Straße befinden sich weitere Gewerbebetriebe.

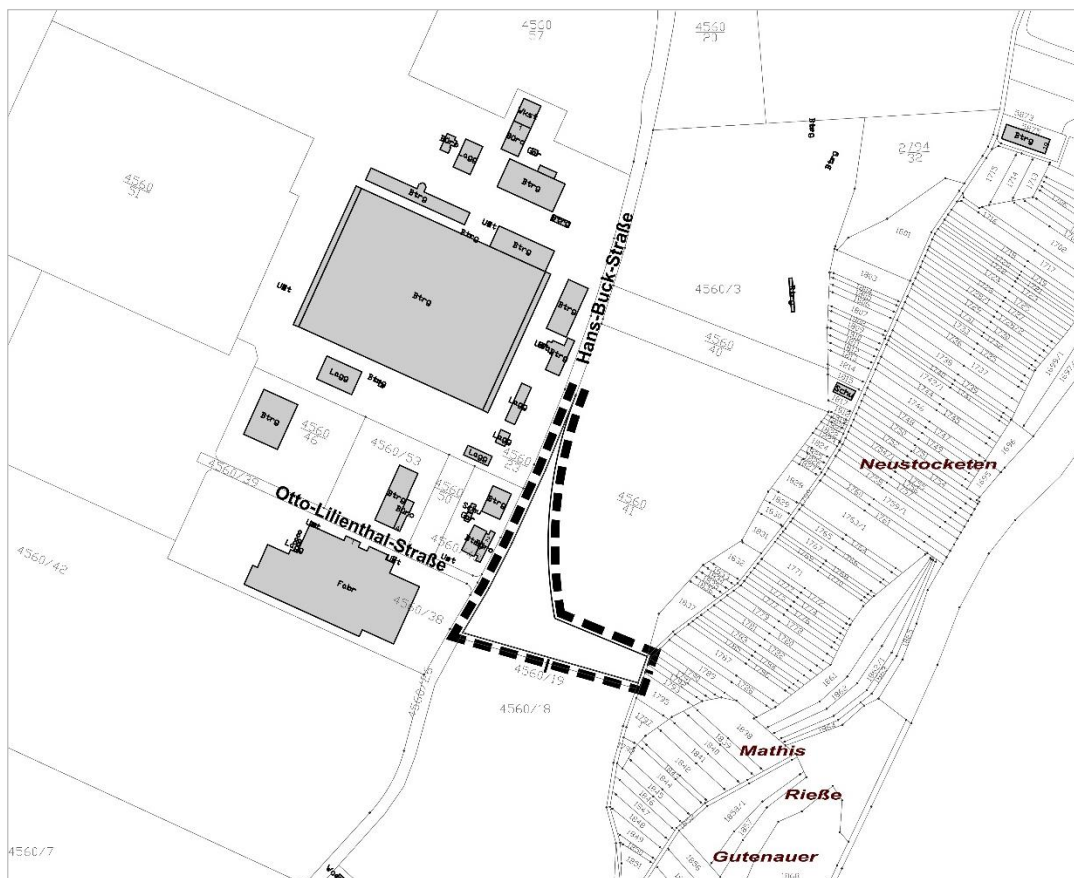
Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Planung.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 8



Lage des Plangebiets im Luftbild (genordet, ohne Maßstab; Quelle: Geoportal des LUBW Stand Juli 2021)

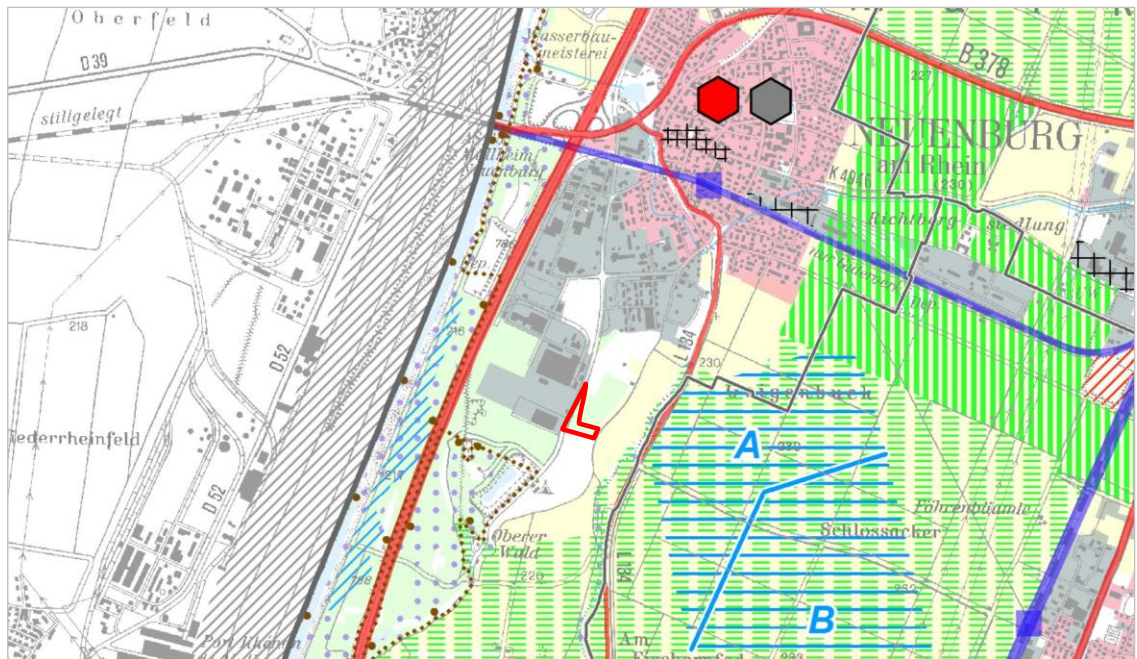


Lage des Änderungsbereichs im Kataster (genordet, ohne Maßstab)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Stadt Neuenburg am Rhein sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein mit rot umrandeten Änderungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung (genordet, ohne Maßstab)

Im Regionalplan werden innerhalb des Änderungsbereichs Waldflächen dargestellt. Da es sich hier um eine nachrichtliche Darstellung aus dem ATKIS handelt und diese Waldfläche nicht mehr besteht, sind keine regionalplanerischen Konflikte ersichtlich. Ferner wurde bereits seitens der unteren Forstbehörde klargestellt, dass es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz BaWü handelt und dementsprechend keine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG notwendig ist.

4 VERFAHREN

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Verfahren, bestehend aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“ und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8

Verfahrensdaten

29.07.2021

Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans.

___.___._____

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein.

___.___._____ -
___.___._____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage.

Mit Anschreiben vom
___.___._____ mit Frist bis
zum ___.___._____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping.

___.___._____

Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat.

___.___._____ -
___.___._____

Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit).

___.___._____ -
___.___._____

Durchführung der Offenlage (Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).

___.___._____

Behandlung der Anregungen und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat.

5 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

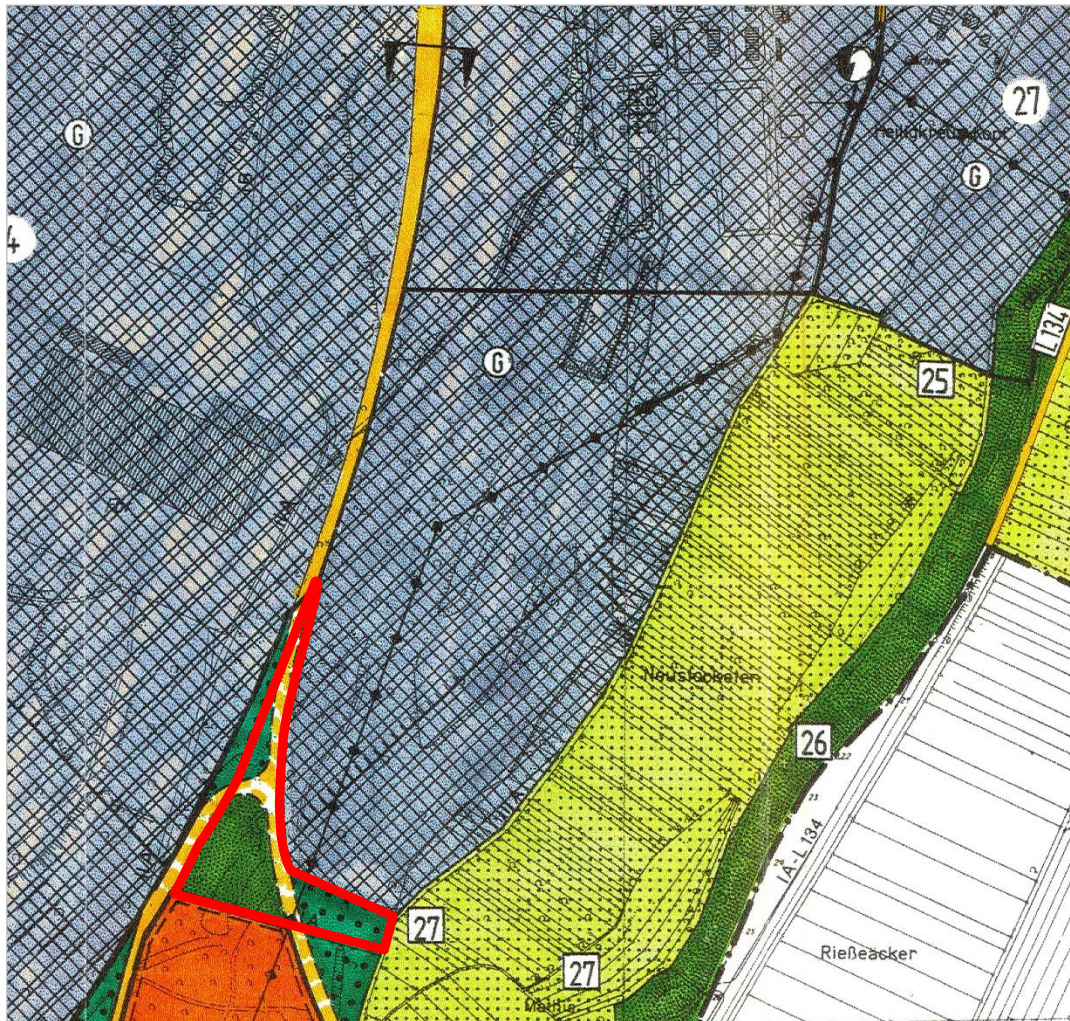
Im wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da jedoch der südwestliche Teil als Verkehrs-, Wald- und Grünfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grün- und Waldflächen existieren bereits nicht mehr. Ebenso wurde der Verlauf der „Hans-Buck-Straße“ ohne Knotenpunkt und geradlinig von Norden nach Süden ausgeführt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen um eine Richtigstellung.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische 20kV-Stromtrasse wurde bereits verlegt bzw. soll zeitnah zurückgebaut werden, weshalb sie nicht mehr in den Änderungsbereich übernommen wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein mit rot umrandeten Änderungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 8



Deckblatt der 14. Flächennutzungsplanänderung (Stand Aufstellungsbeschluss; genordet, ohne Maßstab)

6 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind. Im Folgenden sollen die in der vorliegenden FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt werden.

Flächennutzung	Fläche	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Fläche für Wald	ca. 0,34 ha	-
Verkehrsfläche	ca. 0,31 ha	-
Gewerbliche Baufläche	-	ca. 1,17 ha
Grünfläche	ca. 0,52	-
Summe	ca. 1,17 ha	ca. 1,17 ha

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein legt mittels eines sog. Scopingpapiers fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu hat das Büro für Freiraum und Landschaftsarchitektur Wermuth in Eschbach für die frühzeitige Beteiligung einen Vorentwurf des Umweltberichts bzw. das „Scopingpapier“ erarbeitet.

8 BEDARFSBETRACHTUNG UND STANDORTWAHL

Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt die Erweiterung des bestehen Gewerbegebiets an der Hans-Buck-Straße an und möchte damit die Ansiedlung eines bereits projektierten Vorhabens unterstützen. Das Areal ist durch die unmittelbar angrenzende „Hans-Buck-Straße“ bereits erschlossen und eignet sich aus städtebaulicher Sicht zudem aufgrund der gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld.

Neuenburg am Rhein ist im aktuellen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) der Kategorie C ausgewiesen. Gemäß Plansatz 2.4.0.1 soll es im Rahmen der Eigenentwicklung allen Gemeinden möglich sein, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Die gewerbliche Entwicklung sollte dabei im Wesentlichen in der Kernstadt Neuenburg am Rhein erfolgen, was als weiterer Grund für den projektierten Standort im Süden der Kernstadt spricht.

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser