INHALT

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Lage des Plangebietes ... 3
3 Übergeordnete Planungen ... 5
3.1 Regionalplan ... 5
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Überlagerter Bereich des Bebauungsplans „Freudenberg“ ... 7
4 Planverfahren ... 8
4.1 Verfahrensdaten des Bebauungsplans ... 9
4.2 Verfahrensdaten der 14. Flächennutzungsplanänderung ... 10
5 Städtebauliches Konzept ... 10
5.1 Erschließung ... 10
5.2 Unbebaute Flächen ... 11
5.3 Schallschutz ... 12
5.4 Architektur ... 12
6 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 12
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
6.3 Bauweise ... 14
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
6.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen ... 15
6.6 Ein- und Ausfahrtbereich ... 15
6.7 Ökologische Maßnahmen ... 15
6.8 Lärmschutzmaßnahmen ... 17
7 Örtliche Bauvorschriften ... 17
7.1 Fassaden- und Dachgestaltung ... 17
7.2 Werbeanlagen ... 17
7.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze ... 18
7.4 Einfriedungen ... 18
7.5 Freileitungen ... 18
7.6 Umgang mit Niederschlagswasser ... 18
8 Umweltbelange ... 18
8.1 Umweltbericht ... 18
8.2 Artenschutz ... 19
9 Verkehrliche Verträglichkeit ... 19
10 Hochwassergefährdung ... 19

11 Belange der Landwirtschaft 19
12 Denkmalschutz 20
13 Kampfmittel 20
14 Altlasten 20
15 Störfallbetrieb 21
16 Kosten 21
17 Bodenorndung 21
18 Städtebauliche Daten 21

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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, auch private Grundstücksflächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, das in privatem Besitz befindliche Grundstück mit der Flst.Nr. 4560/41 im Gewerbegebiet der Stadt Neuenburg am Rhein in Bauland umzuwandeln.

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

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen bereitzustellen und damit den Wirtschaftsstandort von Neuenburg am Rhein insgesamt zu stärken.

Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

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

2 LAGE DES PLANGEBIETES

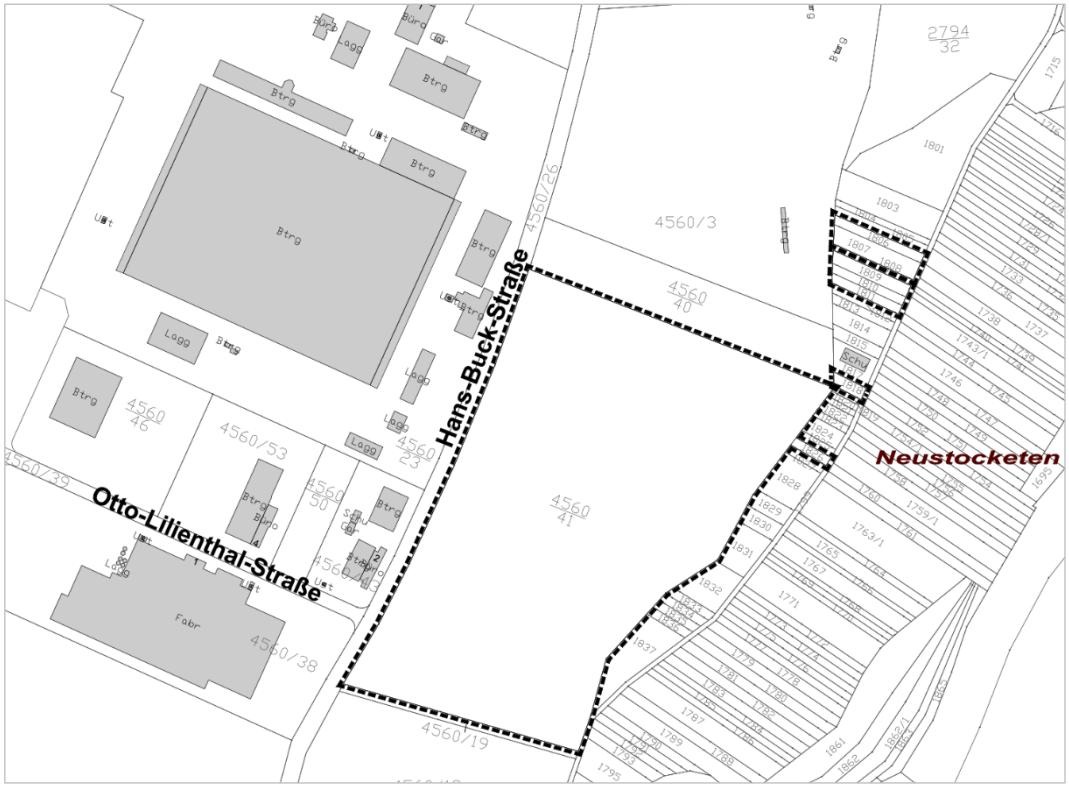
Die vorliegende Planung umfasst insgesamt vier Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich 1 bildet das eigentliche Plangebiet und wird in den folgenden Kapiteln deshalb als solches bezeichnet. Innerhalb dieses Geltungsbereichs wird die geplante gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die übrigen Geltungsbereiche 2, 3 und 4 dienen als Ausgleichsflächen und werden als solche im Sinne des Natur- und Artenschutzes als Grünfläche festgesetzt.

Das bisher unbebaute Plangebiet (Flst.Nr. 4560/41) mit einer Größe von ca. 6,47 ha schließt südlich an das Grundstück Flst.Nr. 4560/40 an. Im Osten bilden landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Flächen die Grenze. Südlich befindet sich ein Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 4560/19) sowie ein Campingplatz (Flst.Nr. 4560/18). Im Westen verläuft unmittelbar angrenzend die Hans-Buck-Straße (Flst.Nr. 4560/26). Dort sind weitere Gewerbebetriebe vorhanden.

Die drei Geltungsbereiche zum Natur- und Artenschutz befinden sich östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets auf unbebauten Grünlandflächen.

Die genaue Abgrenzung der vier Geltungsbereiche ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Planung.

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



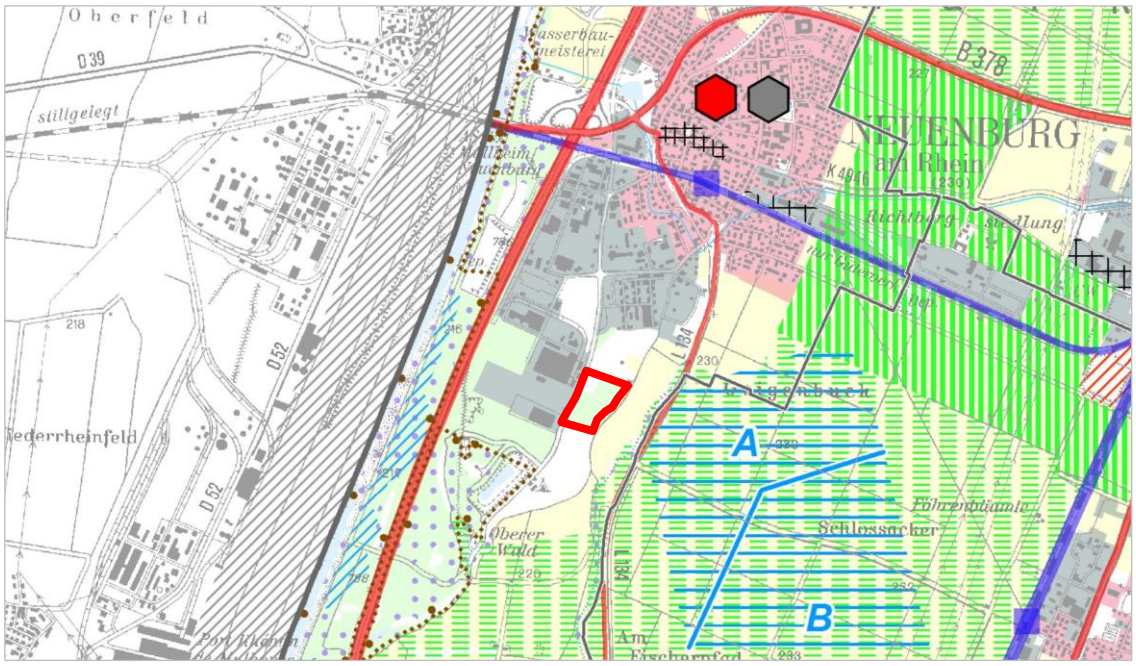
Lage der Geltungsbereiche im Kataster (genordet, ohne Maßstab)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

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.

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 Plangebiet des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

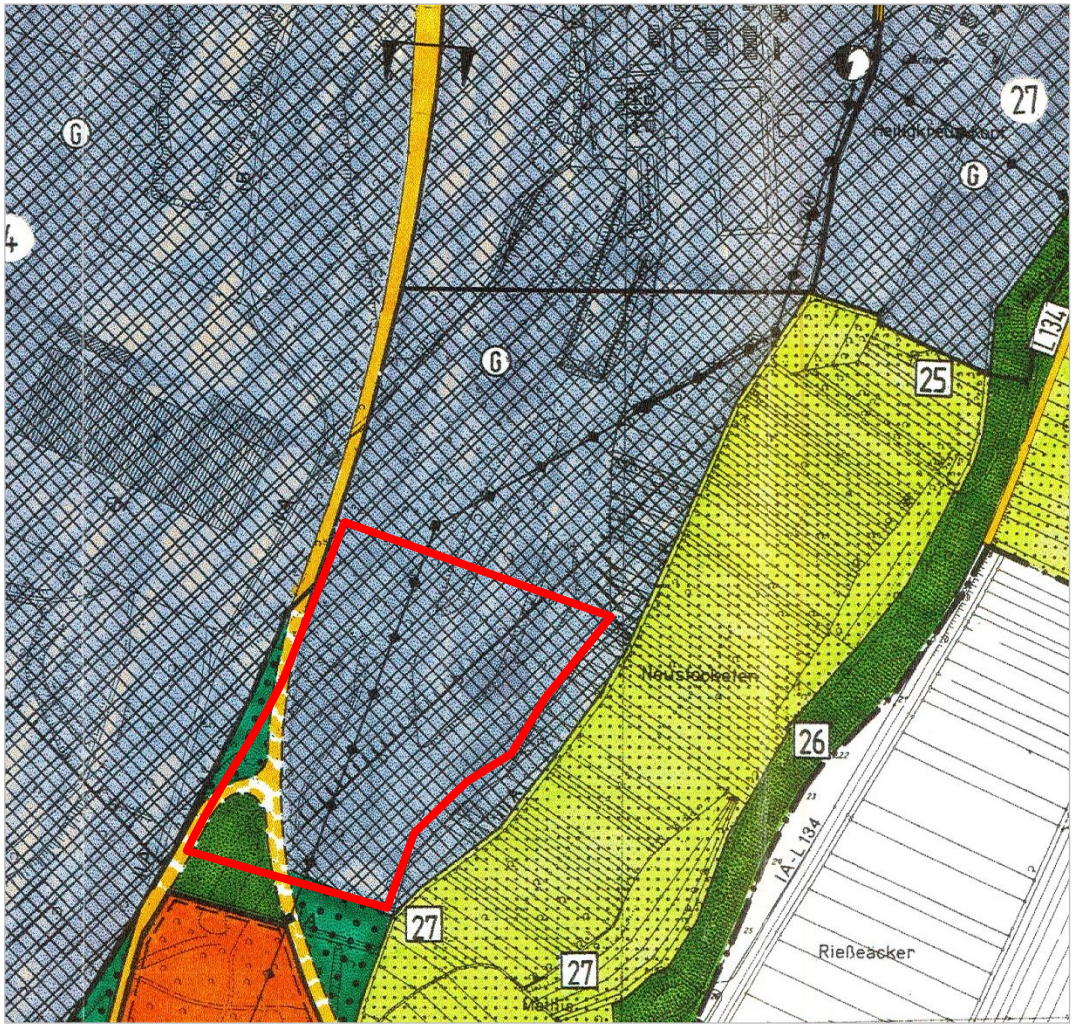
Im Regionalplan werden innerhalb des Plangebiets Waldflächen dargestellt. Da es sich hier um eine nachrichtliche Darstellung aus dem ATKIS handelt und diese Waldfläche nicht mehr besteht, sind keine regionalplanerischen Konflikte ersichtlich. Ferner wurde bereits von der unteren Forstbehörde klargestellt,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

Die Maßnahmenflächen zum Natur- und Artenschutz der Geltungsbereiche 2, 3 und 4 werden im Regionalplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da jedoch der südwestliche Teilbereich als Verkehrs-, Wald- und Grünfläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan punktuell im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden. Damit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische 20kV-Stromtrasse wurde bereits verlegt und soll zeitnah zurückgebaut werden, weshalb diese nicht mehr berücksichtigt werden muss.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 1999 der Stadt Neuenburg am Rhein mit rot umrandeten Plangebiet des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

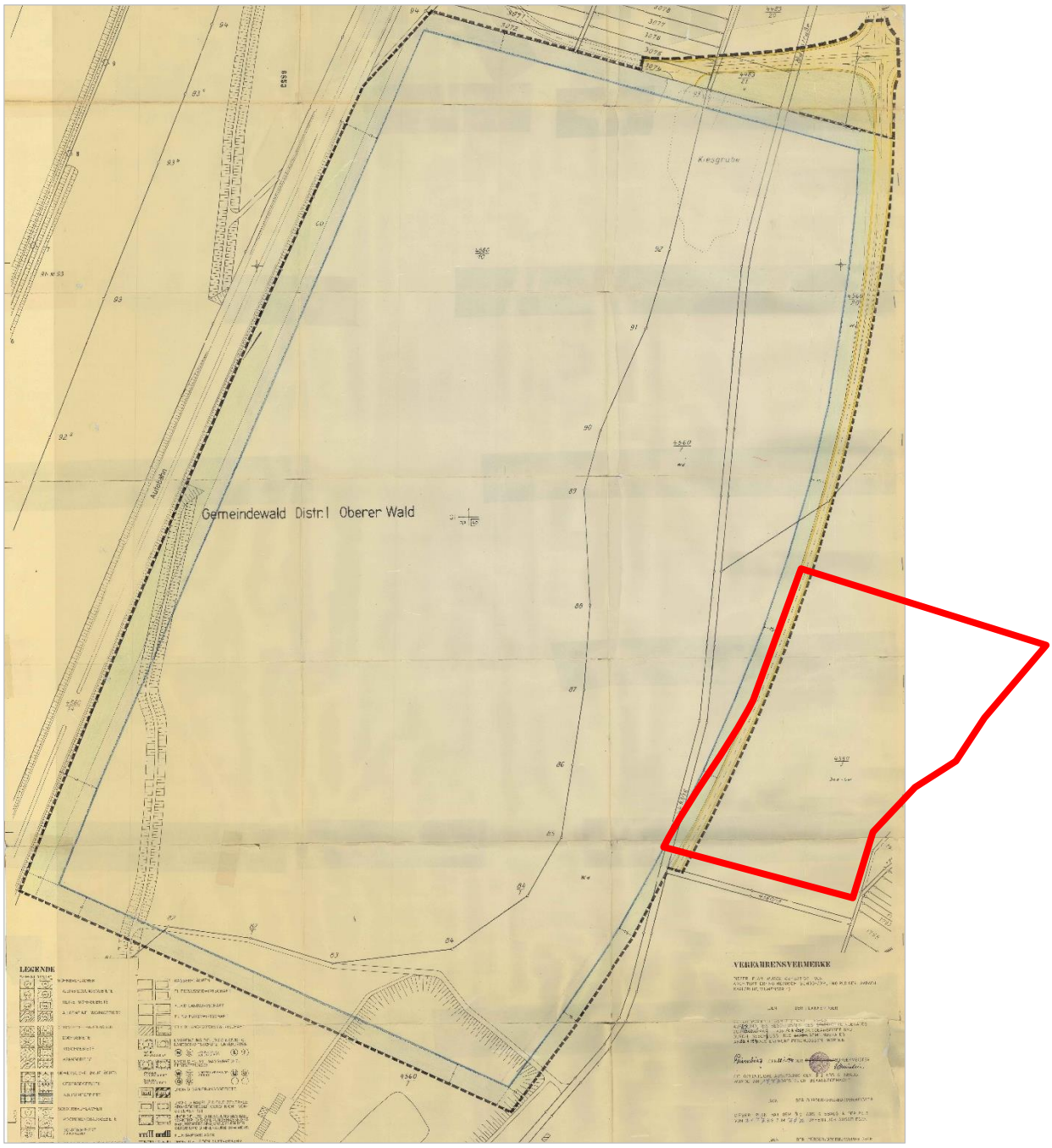
Deckblatt der 14. Flächennutzungsplanänderung (Stand Aufstellungsbeschluss) mit rot umrandetem Plangebiet des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

Vorliegend handelt es sich um die 14. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll zeitlich so abgeschlossen werden, dass eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich wird.

Die Maßnahmenflächen zum Natur- und Artenschutz der Geltungsbereiche 2, 3 und 4 sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplans wird davon abgesehen, diese kleinteiligen Bereiche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

3.3 Überlagerter Bereich des Bebauungsplans „Freudenberg“

Im zeichnerischen Teil der Planung wird die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freudenberg“ (in Kraft getreten am 26.11.1970) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im westlichen Bereich Teile des Bebauungsplans „Freudenberg“. Für den überlagerten Bereich wird es daher erforderlich, ein weißes, neutrales Deckblatt auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Freundberg“ mit den entsprechenden Vermerken aufzubringen. Dies wird in der Satzung und in der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt.



Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Freudenberg“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

4 PLANVERFAHREN

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts und integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Dieser Umweltbericht wird durch das Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach erarbeitet. Das sogenannte „Scoping“, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wird, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

4.1 Verfahrensdaten des Bebauungsplans

29.07.2021	Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Hans-Buck-Straße“.
__.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
__.__.____ – __.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung.
Mit Anschreiben vom __.__.____ – __.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ – __.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
Mit Anschreiben vom __.__.____ – __.__.____	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hans-Buck-Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4.2 Verfahrensdaten der 14. Flächennutzungsplanänderung

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.
__.__.____ – __.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung.
Mit Anschreiben vom __.__.____ – __.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ – __.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
Mit Anschreiben vom __.__.____ – __.__.____	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 14. Flächennutzungsplanänderung.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Areals erfolgt von der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße „Hans-Buck-Straße“ von Westen. Die innere Erschließung auf dem Grundstück wird so ausgestaltet, dass die geplanten einzelnen Betriebsgebäude optimal angefahren werden können und eine reibungslose Abfahrt ermöglicht wird. Hierzu ist zunächst auf dem Betriebsgrundstück ein Fahrstreifen für beide Richtungen parallel zur Hans-Buck-Straße einzurichten. Falls die Betriebsgebäude in geschlossener Bauweise ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden, sollen sie parallel zur Hans-Buck-Straße angedient werden. Die Lkws wenden in diesem

Fall am südlichen Ende der internen Erschließungsstraße und fahren die Hallentore von dem Fahrstreifen in Richtung Norden über die ausreichend breiten Hoffläche rückwärts an. Nach dem Lade- / Entladevorgang fährt der Lkw vorwärts wieder auf den Fahrstreifen der internen Erschließungsstraße Richtung Norden.

Alternativ kann die Andienung auch über seitlich von der internen Erschließungsstraße parallel zur Hans-Buck-Straße abzweigende internen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die Ausfahrt von dem Betriebsgrundstück auf die Hans-Buck-Straße erfolgt in beiden Fällen an der gleichen Stelle wie die Einfahrt.

5.2 Unbebaute Flächen

Geplant ist eine attraktive Außenraumgestaltung für die Mitarbeiter sowie eine großzügige Eingrünung des Firmengeländes insbesondere in Richtung Osten. Somit können ökologisch sinnvoll gestaltete und attraktive Freiflächen geschafften werden.

Beispielhafte Darstellung „Konzeptstudie DFI Gewerbecampus Neuenburg“ (Quelle: DFI Partners AG; Stand Februar 2022; genordet ohne Maßstab)

5.3 Schallschutz

Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist eine schalltechnische Abschirmung nach Süden zum angrenzenden Campingplatz durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen auf dem Betriebsgelände, z.B. durch die Anordnung eines Bürovorbaus mit Schallabsorbationswand in Richtung Campingplatz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die schallabsorbierende Wirkung des beschriebenen Vorbaus mit zunehmender Gebäudehöhe steigt.

Die Umsetzbarkeit des Vorhabens setzt in jedem Fall voraus, dass auf dem Campingplatz die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr eingehalten werden können.

Zur Ermittlung der hierfür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hat das Ingenieurbüro Heine & Jud aus Freiburg eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

5.4 Architektur

Geplant ist, ein ca. 29.000 m² großer Baukörper mit einer Attikahöhe von ca. 14,50 m. An der südwestlichen Gebäudekante soll ein sechsgeschossiges Bürogebäude angeschlossen werden, welches einen Sicht- und Schallschutz zum Campingplatz herstellt. Gleichzeitig soll dieses Gebäude einen architektonischen Akzent setzen und in seiner Form- und Materialsprache bzgl. Funktionalität, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit über den üblichen Standard hinausgehen.

An der südwestlichen Fassadenseite der geplanten Werkshalle sind die notwendigen Verladebereiche in Richtung der Hans-Buck-Straße ausgerichtet. Die drei Hallenabschnitte sollen jeweils neun Tore zur Be- und Entladung erhalten.

Durch das geplante Heraustreten der Treppenhäuser soll die Fassade insgesamt untergliedert werden. Angedacht ist, die Fassade zur Hans-Buck-Straße aus modernen und nachhaltigen Materialien auszustatten. Die Verwendung von Glas soll die Gebäude nach außen öffnen und eine große Transparenz in das Innere ermöglichen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird aufgeteilt in ein Industriegebiet (GI) im Norden und zwei nach Süden zum Campingplatz orientierte eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE1 und GEE2). Um vorsorglich den Campingplatz als schutzbedürftige Nutzung zu berücksichtigen, wurde zeichnerisch ein durchgängiger Grenzabstand von 50 m zwischen dem Wegflurstück 4560/19 bzw. der südlichen Grenze des Plangebiets und dem Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Im gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet (GI) und im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die über den Werksverkauf hinausgehen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuenburg am Rhein sollen geschützt werden, weshalb Einzelhandelsbetriebe, die über den Werksverkauf hinausgehen sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen eher im Stadtkernnähe gewünscht sind und die großflächigen Industrie- und Gewerbegebietsflächen auch der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben vorbehalten werden sollen. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben soll negative städtebauliche Entwicklungen in Neuenburg am Rhein vermeiden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und den zu erwartenden Immissionen unzulässig.

Zusätzlich sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) zum Schutz des südlich angrenzenden Campingplatzes nur die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE2) sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, da hier punktuell als städtebaulich Dominate ein sechsgeschossiges Bürogebäude gezielt zum Lärmschutz zwischen den geplanten Laderampen der Betriebshallen im Norden und dem Campingplatz im Süden geplant ist.

Im Industriegebiet (GI) werden zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (GH) bestimmt.

Die sowohl im Industriegebiet (GI) als auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) festgesetzte GRZ von 0,7 entspricht der des benachbarten Bebauungsplans „Freudenberg“. Sie ermöglicht, das Baugebiet im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die Versiegelung

kann durch die unmittelbar angrenzende offene Landschaft und die geplanten grünordnerischen Maßnahmen entlang der Plangebietsgrenzen kompensiert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht begrenzt. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben den Gewerbehallen auch weitere dem Gewerbebetrieb zugeordnete Bürogebäude mit einem zweiten oder dritten Vollgeschoss errichtet werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die im Industriegebiet (GI) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) einheitlich auf 15 m begrenzt wird. So kann das projektierte Vorhaben einer durchlaufenden zusammenhängenden Gewerbehalle realisiert werden.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE2) ist ein sechsgeschossiges Bürogebäude als städtebauliche Dominate vorgesehen, welches gleichzeitig auch den Campingplatz im Süden vor den Immissionen der nach Westen hin ausgerichteten Verladerampen schützen soll. Aus diesem Grund ist im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE2) eine Gebäudehöhe von 20 m zulässig.

Die Gebäudehöhe wird bezogen auf die Oberkante (Straßenmitte) der unmittelbar angrenzenden Hans-Buck-Straße und der oberen Dachbegrenzungslinie an der Gebäudemitte. Damit ist die Gebäudehöhe im Zusammenhang mit dem ebenen Gelände hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Bei Gewerbebetrieben sind technische Anlagen notwendig, welche die Gebäudehöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der realisierten Gebäudehöhe für technische Aufbauten und bauliche Anlagen wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge, Silos, Kräne, Sprinklertanks etc. um bis zu 3 m zulässig, wobei die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15 m nur bis zu 2 m überschritten werden darf. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten, müssen aber einen Abstand von 1 m zur Gebäudekante einhalten.

6.3 Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird sowohl für das Industriegebiet (GI) als auch für die eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1 und GEE2) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Diese Bauweise gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung beider Baugebiete.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Insgesamt kann durch die konkrete Festsetzung einer GRZ und einer Bauweise in Verbindung mit den zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen eine für den Standort angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Es wird ein zusammenhängendes großes Baufenster festgesetzt, welches sowohl das Industriegebiet (GI) als auch die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1 und GEE2) insgesamt umgreift. Dadurch wird im positiven Sinne ermöglicht, dass ein zusammenhängender Gebäudekomplex entstehen kann.

Der durchgängige Abstand von 10 m zur Hans-Buck-Straße sichert zudem gute Raumverhältnisse. Die übrigen Abstände des Baufensters nach Norden, Osten und

Süden von durchgängig 5 m ermöglichen einen angemessenen Schutzabstand zu der geplanten Ausgleichsfläche F1.

6.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Aufgrund des großzügig bemessenen Baufensters mit entsprechenden Abständen zur Hans-Buck-Straße und den Gebietsrändern, sind Garagen und Carports außerhalb des Baufensters unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen zur notwendigen Anbringung von Photovoltaikanlagen, welche somit im gesamten Industriegebiet (GI) und in den gesamten eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) zulässig sind.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Trafostationen, Retentionsanlagen, Feuerwehrwegeführungen, Zaunanlagen, Schiebetore etc. sind zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden nicht Gegenstand dieser Festsetzung und damit auch außerhalb des Baufensters zulässig.

6.6 Ein- und Ausfahrtbereich

Um sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes gebündelt in einem Bereich ausgeführt werden, wird ein 20 m breiter Zu- und Abfahrtsbereich im Nordwesten des Plangebiets zur Hans-Buck-Straße und die übrige Grenze zu dieser Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

6.7 Ökologische Maßnahmen

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zu mindestens 10 % zu begrünen, um lokalklimatische Verbesserungen für das Plangebiet zu erzielen und um zur Regenwasserrückhaltung beizutragen. Dabei ist auf eine standortgerechte Gräser- und Kräutermischung zu achten, um die Dauerhaftigkeit der externen Dachbegrünungen sicherzustellen.

Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Gleiches gilt für die Feuerwehrwegeführungen innerhalb der mit F1 gekennzeichneten Grünfläche. Durch diese Festsetzungen wird den Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserabfluss in positiver Weise Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können. Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Zum Schutz der Insekten und aus klimaschützenden Gründen sind auf den privaten Grundstücksflächen zur Außenbeleuchtung ausschließlich entsprechende LED-Leuchten zulässig. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Zum Schutz vor Spritzmittelabdrift wird die bestehende Mauer entlang der östlichen Plangebietsgrenze als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Hintergrund ist, dass auf der privaten Grünfläche F1 die Düngung und der Einsatz von Pestiziden zu unterlassen ist und diese bestehende Mauer dem Schutz vor Spritzmittelabdrift dient. Tierquerungshilfen zum Schutz der Reptilien sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im Süden und Osten ist das Betriebsgelände durch einen mindestens 10 m breiten und zu begrünenden privaten Grünstreifen umgeben. Dieser Grünstreifen dient insbesondere im Süden zum bestehenden Campingplatz als zusätzlicher Puffer. Das nördlich angrenzende Grundstück mit der Flst.Nr. 4560/40 wurde von Seiten des dort ansässigen Industriebetriebs aufgekauft und soll ebenfalls als Puffer zwischen den beiden Betriebsgeländen dienen.

Die mit der Planung unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Die gebietsinternen grünordnerischen Maßnahmen auf den zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen F1 und F2 sowie die zusätzlich erforderlichen gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht erläutert. Ebenso werden die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Mauereidechsen, der Zauneidechsen und der Schmetterlinge sowie die erforderlichen CEF-Maßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die CEF-Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag und die externen Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Der Maßnahmenkatalog in den planungsrechtlichen Festsetzungen ist derzeitig noch in Bearbeitung und wird zur Offenlage konkretisiert. Insbesondere ist derzeitig noch zu untersuchen, inwiefern die Pflanzgebote mit den geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen konkurrieren.

Neben der Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen auf der privaten Grünfläche F1 ist vorgesehen, auf dieser multifunktionalen Fläche Versickerungsmulden für die Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sowie die Feuerwehrwegeführungen mit wasserdurchlässigem Material auszuführen. Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht können diese Nutzungen gleichzeitig und räumlich nebeneinander auf dieser großflächigen Grünfläche umgesetzt werden, ohne dass es zu einem naturschutzfachlichem Wertverlust der Grünfläche bzw. zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommt.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen gemäß dem Grünordnungsplan im Umweltbericht dienen insbesondere der Einbindung der geplanten Bebauung zur angrenzenden Landschaft, der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der gestalterischen Aufwertung, dem Erhalt der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung sowie der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Hinzukommen sind aus den gleichen Gründen die Stellplatzflächen zu bepflanzen. Wobei das Pflanzgebot auf der Stellplatzfläche nicht auf das Pflanzgebot, das auf die Grundstücksfläche bezogen ist, angerechnet werden kann.

Grundsätzlich gilt für alle Pflanzfestsetzungen, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste nach zu pflanzen ist.

6.8 Lärmschutzmaßnahmen

Das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud aus Freiburg hat im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Schallimmissionen hinsichtlich der geplanten Gewerbe- und Industrieflächenausweisung untersucht. Die künftigen Schallimmissionen, die auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung (Bereich des Campingplatzes) einwirken ist hier zu beurteilen und zu regeln.

Im Ergebnis wurden für das Industriegebiet (GI) und für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1 und GEE2) Geräuschkontingente auf der Basis der 2006 eingeführten DIN 45691 berechnet und entsprechende Festsetzungsvorschläge formuliert. Diese wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Einzig auf die zeichnerische Darstellung der beiden Teilflächen wurde verzichtet, da die in der Festsetzung genannten Teilflächen bereits dem zeichnerisch festgesetzten Industriegebiet (GI) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) entsprechen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Fassaden, Dächern, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen, Einfriedungen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtstädtischen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig den einzelnen Bauherren ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

7.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Fassaden- und Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude. Damit soll ein harmonisches Gesamtbild in diesem Bereich von Neuenburg am Rhein gesichert werden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie können zu einer Veränderung des Stadtbildes führen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet werden jedoch keine Nachteile erwartet, zumal diese Anlagen aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden und Städte gehalten haben. Zur Freihaltung der unbebauten Fläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

7.2 Werbeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Fläche, Höhe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Straßenbild zu sichern, werden Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen daher ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Nicht davon betroffen sind betriebsnotwendige Wegweiser und Informationstafeln. Werbeanlagen sind zudem nur am Gebäude innerhalb des

Baufensters zulässig und in entsprechend der Euronorm ihrer Größenausprägung eingeschränkt.

Des Weiteren werden fluoreszierende, reflektierende usw. Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Nutzungen und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs unzulässig.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen Abfallplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

7.4 Einfriedungen

Um den vorderen Grundstücksteil zum Straßenraum optisch nicht zu stark einzuschränken, sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Die Errichtung von geschlossenen, toten Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen ist im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung unzulässig. Mauern entlang der südlichen und östlichen Grenzen sind jedoch aus Gründen des Natur- und Artenschutzes (insbesondere bezüglich der Mauereidechsen) zulässig.

Stacheldraht wird aufgrund der hohen Verletzungsgefahr und dem unattraktiven Erscheinungsbild ausgeschlossen.

7.5 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Stadtbildes sind Freileitungen nicht zugelassen.

7.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen wird auf den befestigten Flächen durch ein Freigefällekonzept nach dem aktuellen Stand der Technik gesammelt und abgeleitet, so dass das Wasser auch auf dem Grundstück versickert.

Das belastete Niederschlagswasser der Hofflächen ist in einem Versickerungsbecken mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage zu versickern.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht (bzw. Scopingpapier) erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 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 Maßnahmen

sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

8.2 Artenschutz

Nach derzeitigem Stand der artenschutzrechtlichen Prüfungen zum einen für die Artengruppen Reptilien und Schmetterlinge durch das Institut für Ökosystemforschung (IFÖ) aus Freiburg, und dem Maßnahmenkonzept Reptilien durch das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie (FrInaT) wird durch die vorliegende Planung zum Teil in hochwertige Biotope sowie in Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten eingegriffen. Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern, werden Vermeidungs-, Minimierungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die notwendigen, externen naturschutz- rechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen über das Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein.

9 VERKEHRLICHE VERTRÄGLICHKEIT

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein Verkehrsgutachten erstellt und zur Offenlage den Planunterlagen beigefügt. Gegenstand der Untersuchung ist die voraussichtliche verkehrliche Leistungsfähigkeit im städtischen Verkehrsverflechtungsbereich im Falle der projektierten Neuansiedlung.

10 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Im Plangebiet befinden sich gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Geoportals des LUBW keine durch Hochwasser gefährdeten Bereiche. Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet daher nicht erforderlich.

11 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Ein lediglich ca. 200 m² großer Teil der Grünfläche F2 wird landwirtschaftlich genutzt. Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen diese Flächen umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft wird daher nur im geringen Maße erwartet.

Östlich des Plangebiets befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten. Hinzukommen ist die Düngung und der Einsatz von Pestiziden auf der Grünfläche gemäß den Aussagen im Umweltbericht (CEF-Maßnahmen zum Artenschutz) zu unterlassen. Zum Schutz vor Spritzmittelabdrift wird daher die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende und ca. 2,5 m bis 3 m hohe Mauer als zu erhalten festgesetzt.

Ferner wird der Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

12 DENKMALSCHUTZ

Nach Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege befindet sich ein Doppelgruppenunterstand mit angehängtem Kampfraum, der Teil der Sachgesamtheit der Westbefestigung war, im Plangebiet. Dieses Bunkerbauwerk steht unter Denkmalschutz.

Um 1947 wurde die ursprüngliche Anlage gesprengt und anschließend die Stahlteile verschrottet. Durch die Sprengung wurde die Decke fragmentiert und über die heraus geschleuderte Hofwand gelegt sowie die rechte Seitenwand bis zum angehängten Kampfraum abgerissen. Die Betonteile des Bauwerks sind seither als Ruine erhalten.

Die Bunkerruinen der Westbefestigung sind grundsätzlich als regionale und lokale Relikte wichtige historische Zeugnisse und Dokumente. Die als Ruine erhaltene Bunkeranlage ist eines der letzten Relikte der Westbefestigung, die in der Stadt Neuenburg am Rhein noch zu finden sind. Die als Ruine erhaltene Bunkeranlage des Regelbautyps 11 R ist aus wissenschaftlichen, besonders militärbau-, rüstungs- und kriegsgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal. Sie ist gleichzeitig Teil der Sachgesamtheit Militärische Befestigungsanlagen des Westwalls. Seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Maßnahmen im und am Kulturdenkmal und dessen Bestandteilen dürfen grundsätzlich nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden vorgenommen werden. Dies wird entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

13 KAMPFMITTEL

Von Seiten des Ingenieurbüros Terrasond Kampfmittelräumung GmbH wurden bereits 2016 Oberflächensondierungen durchgeführt. Da Munition im Bereich des Bunkerbauwerks aufgefunden wurde, sind weitere Kampfmittelerkundungsmaßnahmen durchzuführen. Dies wird entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

14 ALTLASTEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand („Historischen Erhebung“ altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald aus dem Jahre 1994) wird das Grundstück mit der Flst.Nr. 4560/41 der Gemarkung Neuenburg am Rhein nicht als Altlasten / Verdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst.

Ebenso ergab die im Jahre 2016 durchgeführte umwelttechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Solum aus Freiburg, dass keine Gefährdung des Wirkungspfads Boden-Mensch besteht. Es konnten keine Altablagerungen oder erhöhte Schadstoffgehalte im Boden festgestellt werden. Dennoch wird empfohlen bei Auftreten von bisher nicht erkannten Belastungen bzw. ausfälligen Bodenmaterial (z.B. im Bereich der Bunkeranlagen) einen fachkundigen Gutachter heranzuziehen. Dies wird entsprechend in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

15 STÖRFALLBETRIEB

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Störfallbetreib. Bei Bauleitplanungen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von sog. Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich vermieden werden. Dies folgt aus § 50 BImSchG, der insoweit auch der Umsetzung des Art. 12 der europäischen Seveso II Richtlinie dient und als Optimierungsgebot bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zugeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere darf sich das Risiko im Umfeld von bestehenden Betriebsbereichen durch eine neue Planung und damit das Ausmaß eines Störfalles nicht erhöhen.

Nach Abstimmung mit der für Störfallbetriebe zuständigen Immissionsschutzbehörde (Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg) ist das Industrie- bzw. Gewerbegebiet nicht betroffen. Der Sicherheitsabstand des nördlich angrenzenden Störfallbetriebs endet auf dessen Grundstück bzw. direkt an dessen Werksgrenze. Dies zugrunde gelegt steht die vorliegende Planung mit dem störfallrechtlichen Trennungsgebot des § 50 BImSchG in Einklang.

Aus dem Störfallrecht ergeben sich ebenso keine weiteren Anforderungen an die Geltungsbereiche 2, 3 und 4, da auf diesen Flächen lediglich Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (bzgl. der Mauereidechsen) festgesetzt werden. Bei diesen festgesetzten Flächen handelt es sich nicht um ein unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolles oder besonders empfindliches Gebiet i.S. d. § 50 BImSchG.

16 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits über die bereits bestehende Erschließungsstraße (Hans-Buck-Straße) an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein angebunden. Es fallen nach derzeitigem Stand voraussichtlich für die Stadt Neuenburg am Rhein keine Kosten für die Planung, die Erstellung von Fachgutachten und die Ausgleichsmaßnahmen an. Diese werden vom Grundstückseigentümer bzw. Investor getragen.

17 BODENORNDUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

18 STÄDTEBAULICHE DATEN

Industriegebiet GI (Nettobauland)	ca. 4,55 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE1 (Nettobauland)	ca. 0,34 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE2 (Nettobauland)	ca. 0,19 ha
Private Grünfläche	ca. 1,41 ha
Summe Geltungsbereich 1	**ca. 6,49 ha**

Private Grünfläche	ca. 1.400 m²
Geltungsbereich 2	**ca. 1.400 m²**
Private Grünfläche	ca. 1.340 m²
Geltungsbereich 3	**ca. 1.340 m²**
Private Grünfläche	ca. 230 m²
Geltungsbereich 4	**ca. 230 m²**
Summe gesamt	**ca. 6,79 ha**

Neuenburg am Rhein, den

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

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser