

ZWECKVERBAND GEWERBEPARK BA'SIC KEHL - NEURIED

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK BA'SIC“

BEGRÜNDUNG DER 8. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG (BEREICH MITTE)

(FASSUNG VOM 12.02.2019)

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planänderung	2
2	Geltungsbereich und Bestand	2
3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3
4	Änderungsverfahren	3
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
6	Flächenbilanz	4
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	5
8	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	9
9	Umweltbericht	9

1 Erfordernis der Planänderung

Das Ziel des Zweckverbandes zur Schaffung neuer und der Erhalt bestehender Arbeitsplätze besteht weiterhin. Die Wirtschaftsstruktur des gemeinsamen Raumes soll durch neue, moderne und zukunftsorientierte Betriebsansiedelungen verbessert werden.

An dem verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort am Zubringer zur Rheinbrücke zwischen Deutschland und Frankreich bei Altenheim, hat das Plangebiet nicht nur Bedeutung für die beteiligten Kommunen, sondern für den ganzen grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum am Oberrhein.

Bereits mit der 3. und auch 7. Änderung des Bebauungsplanes wurden die komplexen Festsetzungen vereinfacht, insbesondere durch den Wegfall der Zonierung des Plangebietes in Einzelquartiere. Die 8. Änderung und Erweiterung umfasst den nordöstlichen Teilbereich der 7. Änderung sowie darüber hinaus eine Erweiterung in einer Größe von ca. 1,6 ha.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit des Quartiers M6 und die Ansiedlung einer Firma mit erhöhtem Flächenbedarf zu ermöglichen soll im zeichnerischen Teil die Fläche M6 nach Norden erweitert und die Gewerbefläche gesamt nur als GE 5 ausgewiesen werden.

2 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet des Gewerbeparks ba'sic befindet sich am südlichen Rand des Kehler Ortsteils Goldscheuer im Bereich des Kreuzungspunktes der L 75 (ehemalige B 36) und der L 98, die die A5 bei Offenburg mit der Rheinbrücke bei Altenheim verbindet und von dort aus an das Französische Nationalstraßen- und Autobahnssystem angeschlossen ist.

Durch das Gebiet verläuft die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Kehl und der Gemeinde Neuried in West-Östliche Richtung. Im Süden des Plangebiets, getrennt durch den landwirtschaftlich genutzten regionalen Grünzug, befindet sich der Neurieder Ortsteil Altenheim.

Der Kehler Ortsteil Kittersburg befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m vom Plangebiet in diesem Bereich. Am Westrand grenzt das Gebiet mittelbar an die Wald- und Auenlandschaft der Rheinebene an.

Das Plangebiet der 8. Änderung und Erweiterung umfasst insgesamt eine Fläche von 30.816 m².

Der Änderungsbereich umfasst Teilbereiche der mittleren Fläche („M“) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“. Er beinhaltet das Quartier: M 6 sowie eine nördliche Erweiterungsfläche Parzelle Nr. 3241/51 in einer Größe von 14.105 m² und die geplante Straßenverkehrsfläche als Weiterführung der Straße vom Quartiersplatz.



Abb. 1: Geltungsbereich der achten Bebauungsplanänderung und -erweiterung

3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der am 6. April 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ sowie die 3. und 7. Änderung des Bebauungsplans bilden die Grundlage für die 8. Änderung und Erweiterung. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für das gesamte Areal ein Gewerbegebiet ausweist. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan im Bereich der geplanten Erweiterung angepasst werden.

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.11.2009 wurden im Rahmen der 3. Änderung und der 7. Änderung zum Teil geändert (Stand 12.09.2011/07.10.2016), beide sind Bestandteile der 8. Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

Die Begründung zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Bereiche die geändert werden. Ansonsten gilt zum einen die Begründung vom 25.10.2004 mit Ergänzung vom 20.12.2004 zum Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ weiter fort sowie die Begründung zur 3. Änderung vom 12.09.2011 und zur 7. Änderung vom 07.10.2016.

Im Rahmen der Aufstellung des inzwischen in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ sind umweltbezogene Daten und umfangreiche Gutachten in das Verfahren mit eingeflossen. Der Umweltbericht, die NATURA-2000-Verträglichkeitsstudie sowie der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ in Kehl-Goldscheuer und Neuried-Altenheim bleiben ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Änderungsverfahren

Frühzeitige Beteiligung	17.05.2018-29.06.2018
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Offenlagebeschluss	11.12.2018
Offenlage	02.01.2019-04.02.2019

Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Billigung des vorgelegten Planentwurfs und Satzungsbeschluss

12.02.2019

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das gesamte im Geltungsbereich heute bereits vorhandene Straßennetz (L 75 und L 98) wird zur äußeren Erschließung der Teilbereiche des Gewerbeparks ba'sic herangezogen.

Im Änderungsbereich wird die ursprünglich vorgesehene und zum Teil bereits realisierte Erschließungsstruktur nicht wesentlich verändert. Die vom Quartiersplatz nach Norden verlaufende Planstraße B wird verlängert bis zur nördlichen Grenze der Baugebietserweiterung. Weitere Veränderungen ergeben sich nicht.

Die Ver- und Entsorgung bzw. Entwässerung bleibt gesichert durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“.

Ver- und Entsorgung

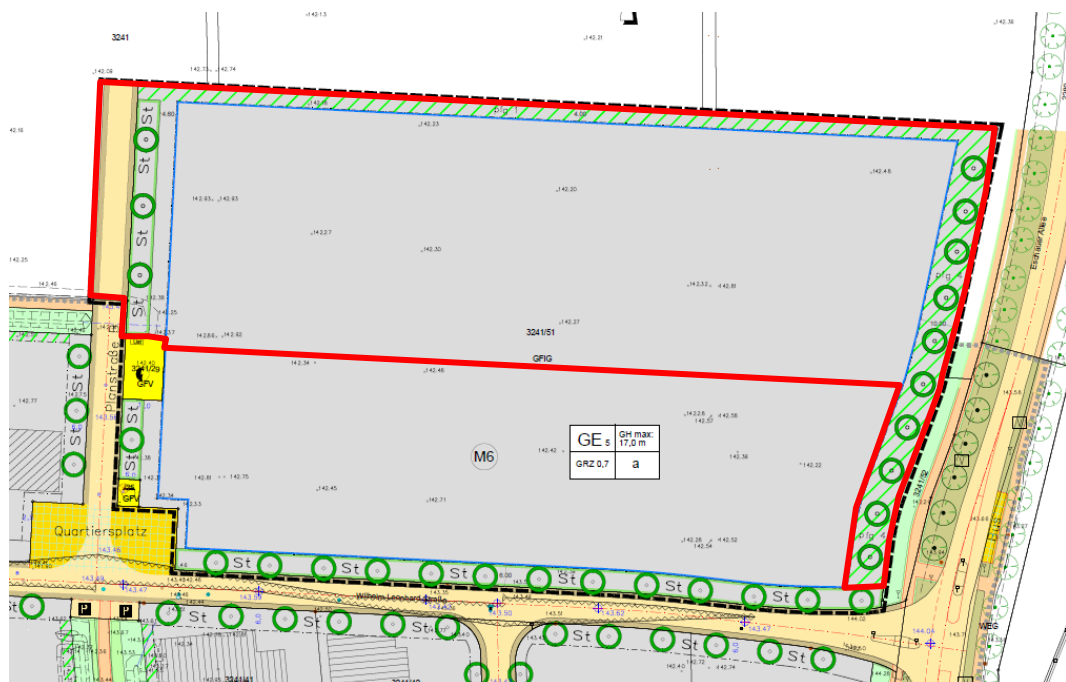
Das im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 3. und 7. Änderung vorgesehene Entwässerungskonzept wird beibehalten.

6 Flächenbilanz

(Alle Angaben wurden grafisch ermittelt und verstehen sich als Näherungswerte. Geringfügige Toleranzen und Rundungsabweichungen sind möglich.)

Geltungsbereich, Stand 28.03.2018/12.02.2019: 30.816 m²

Bewertungsrelevanter Bilanzierungsbereich: 18.075 m²



Bewertungsrelevanter Bilanzierungsbereich —

**Gesamtfläche der Änderungen in der 8. Änderung
und Erweiterung** 18.075 m²

Flächen Bestand

- Acker	14.696 m ²
- Wirtschaftsweg (HW)	805 m ²
- Öffentliches Grün	1.451 m ²
- pfg 1-Fläche	687 m ²
- überbaubare Fläche	436 m ²

Flächen Planung

Straßenverkehrsfläche	576 m ²
Gewerbefläche	17.499 m ²
davon	
- überbaubare Flächen (GRZ 0.7)	12.249 m ²
- nicht überbaubare Fläche 30 %	5.250 m ²
davon	
o pfg 4-Fläche	1.276 m ²
o pfg 1-Fläche	998 m ²
o Grün an Stellplätze	96 m ²
o Kleinflächige Grünanlage (nicht pfg, nicht überbaubar)	2.880 m ²
- Einzelbäume	13 St.

Die tatsächliche Erweiterungsfläche beträgt 1,6 ha. In die Bilanzierung eingeschlossen werden jedoch Flächen entlang der Eschauer Allee, die bereits im bestehenden Bebauungsplangebiet liegen und eine Änderung erfahren.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen im Erweiterungsteil orientieren sich an den

A1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich folgende Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung:

A 1.1 Es entsteht aus dem ursprünglichen GE 3 ein neues GE 5. Durch diese Festsetzungen wird die Ansiedlung des geplanten Fach-Großhandels mit Lagerhalle, Verwaltung und Sozialbereichen ermöglicht.

A1.5¹ Flächenbezogener Schalleistungspegel

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung, es wird auf die Inhalte der 7. Änderung verwiesen.

¹ Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 8. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

A2 Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen vom 20.12.2004, siehe Begründung vom 25.10.2004 (Ergänzung vom 20.12.2004).

A3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung, es wird auf die Inhalte der 7. Änderung verwiesen.

Gebäudehöhe

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung, es wird auf die Inhalte der 7. Änderung verwiesen.

A4 Höhenlage

Aufgrund der problematischen Untergrundverhältnisse wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf + 30 cm bis maximal + 70 cm über der höchsten Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt. Somit kann flexibel auf den vorhandenen Grundwasserstand und die Entwässerungsmöglichkeiten reagiert werden.

A5 Bauweise

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen vom 20.12.2004, siehe Begründung vom 25.10.2004 (Ergänzung vom 20.12.2004).

A6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung, es wird auf die Inhalte der 7. Änderung verwiesen.

A7 Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung, es wird auf die Inhalte der 7. Änderung verwiesen.

A8 Nebenanlagen

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung, es wird auf die Inhalte der 7. Änderung verwiesen.

A9 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen vom 20.12.2004, siehe Begründung vom 25.10.2004 (Ergänzung vom 20.12.2004).

A10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung.

Die Festsetzung pfg 10 Fassadenbegrünung entfällt für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung. Es ist aufgrund technischer Erfordernisse keine Fassadenbegrünung und Dachbegrünung möglich.

Bei einer zusammenfassenden Betrachtung der Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung und der Biotypenbewertung ergibt sich ein **Defizit von 34.122 Ökopunkten**.

Der hälftige externe Kompensationsbedarf wird der städtischen Maßnahme „Kittersburger Wässerwiesen“ in Kehl-Kittersburg zugeordnet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die berechneten Ökopunkte vom Ökokonto der Stadt Kehl (Bauleitplanung) abgebucht.

Zuordnung zur Maßnahme „Kittersburger Wässerwiesen“

Aktueller Flächenwert in Ökopunkten (ÖkVO)	1.239.468
Aufwertung durch Extensivierung	1.208.832
Wert der Eingriffszuordnungen	
Bebauungsplan "Morgenäcker III" in Kehl-Goldscheuer	- 145.652
Bebauungsplan "Lummertskeller IV" in Kehl-Kork	- 382.410
Bebauungsplan "Rott III" in Kehl-Odelshofen	- 46.854
Bebauungsplan "Gewerbezentrum Sundheim" in Kehl-Sundheim	- 41.838
Bebauungsplan „Schneeflären“ in Kehl-Stadt	-
	1.538.810
Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Kehl-Bodersweier	- 58.898
Bebauungsplan „Hanfrötze II“ in Kehl-Leutesheim	-7.360
Bebauungsplan „ba.sic“, 8. Änderung	- 17.061
Verbleibender Flächenwert in Ökopunkten (noch nicht zugeordnet)	209.417

Die zweite Hälfte der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird in der Gemeinde Neuried in der Maßnahme „Entsiegelung und Rekultivierung BAB 5 in Neuried-Schutterzell“ mit 17.061 Wertpunkten zugeordnet.

A11

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3., 7. und 8. Änderung und Erweiterung und wurden deswegen nicht aufgeführt.

A12

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

In Ergänzung des vorliegenden Gutachtens von 2003 wurde eine Geräuschkontingentierung durch Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vorgenommen (September 2018 / Februar 2019). Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts Bezeichnung	Fläche	LEK tags	LEK nachts
GE 5 M6 BA.SIC	30.440 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Daneben ist der Nachweis des Schallimmissionsschutzes an Immissionsorten innerhalb des Plangebietes gemäß TA Lärm zu führen.

Das Gutachten ist in den Anlagen zum Bebauungsplan beigefügt und berücksichtigt die im Verfahren vorgetragenen Anregungen und Hinweise. Durch die Nachberechnung erfolgt eine Reduzierung der LEK tags und nachts um je 1 dB(A).

A13

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3., 7. und 8. Änderung und Erweiterung und wurden deswegen nicht aufgeführt.

A14

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3., 7. und 8. Änderung und Erweiterung und wurden deswegen nicht aufgeführt.

A15

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen vom 20.12.2004, siehe Begründung vom 25.10.2004 (Ergänzung vom 20.12.2004).

A16

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3., 7. und 8. Änderung und Erweiterung und wurden deswegen nicht aufgeführt

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung, es wird auf die Inhalte der vorgenannten Änderungen verwiesen.

9 Umweltbericht

Im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung ergeben sich Änderungen gegenüber der 3. und 7. Änderung.

(Der Umweltbericht, die NATURA-2000-Verträglichkeitsstudie sowie der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ in Kehl-Goldscheuer und Neuried-Altenheim sind weiterhin Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Biotope (Bewertungsverfahren nach LUBW)

BP „Interkommunaler Gewerbepark BA.SIC – 8.Änderung und Erweiterung“

Bewertungsrelevante Flächenbilanz

Art und Größe der Fläche					Biotopwert				
Lfd. Nr.	Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Bestand m ²	Entwicklung m ²	Grundwert	Wertspanne	Biotopwert	B-Wert	E-Wert
1	12.61	Entwässerungsgraben (ÖG2)	1.451	0	11	-	11	15.961	0
2	33.41	Wiese mittlerer Standorte	0	1.276	13	-	13	0	16.588
3	37.10	Acker	14.696	0	4	-	4	58.784	0
4	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte Pfg.1 Randeingrünung (standorttypische Gehölze und Sträucher) Grünstreifen zwischen den Stellplätzen	687	1.094	19	-	19	13.053	20.786
5	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Baufläche, in Privatgrünfläche integrierte Stellplätze)	436	12.249	1	-	1	436	12.249
6	60.21	Völlig versiegelte Fläche Straße	0	576	1	-	1	0	576
7	60.24	Unbefestigter Wirtschaftsweg	805	0	3	-	3	2.415	0
8	60.50	Kleinflächige Grünanlage	0	2.880	4	-	4	0	11.520
9		Anzahl Einzelbäume (Angabe in Stück)	0	13	98	-	98	0	1.274
		Gesamtfläche (Kontrolle)	18.075	18.075					
		Wertsumme						90.649	62.993
		Kompensationsbedarf							27.656

Bewertung der Flächen nach ÖkVO

Art und Größe der Fläche					Biotopwert			
Lfd. Nr.	Bio-toptyp Nr.	Biototyp	Bestand m ²	Planung m ²	Grundwert Bestand Feinmodul	Biotopwert Planungsmodul	B-Wert	E-Wert
1	12.61	Entwässerungsgraben (ÖG2)	1.451	0	113	113	18.863	0
2	33.41	Wiese mittlerer Standorte	0	1.276	13	13	0	16.588
3	37.10	Acker	14.696	0	4	4	58.784	0
4	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	687	1.094	16	14	10.992	15.316
5		Pfg.1 Randeingrünung (standorttypische Gehölze und Sträucher)	436	12.249	1	1	436	12.249
6		Grünstreifen zwischen den Stellplätzen	0	576	1	1	0	576
7		Grünstreifen zwischen den Stellplätzen	805	0	3	3	2.415	0
8		Von Bauwerken bestandene Fläche (Baufläche, in Privatgrünfläche integrierte Stellplätze)	0	2.880	4	4	0	11.520
9		Völlig versiegelte Fläche	0	2	8	8	0	640
	60.10	Fläche (Baufläche, in Privatgrünfläche integrierte Stellplätze)		11	6	6		480
	60.21	Straße						
	60.21	Unbefestigter Wirtschaftsweg						
	60.24	Kleinflächige Grünanlage						
	60.50	Anzahl Einzelbäume (Angabe in Stück)						
	45.30	Bäume auf geringwertigen Biototypen (im Parkgrünstreifen)						
		Bäume auf mittelwertigen Biototypen (im Wiesenstreifen)						
		Festgesetzter Stammumfang: STU 18-20						
		Veranschlagter Stammzuwachs 60 cm						
Gesamtfläche (Kontrolle)			18.075	18.075				
Wertsumme			91.490					57.369
Kompensationsbedarf							34.121	

Die Bilanzierung nach ÖkVO ergab bei einer zusammenfassenden Betrachtung der Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung und der Biotypenbewertung ein Defizit von 34.122 Ökopunkten. Der hälftige externe Kompensationsbedarf wird der städtischen Maßnahme „Kittersburger Wässerwiesen“ in Kehl-Kittersburg zugeordnet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die berechneten Ökopunkte vom Ökokonto der Stadt Kehl (Bauleitplanung) abgebucht.

Zuordnung zur Maßnahme „Kittersburger Wässerwiesen“

Aktueller Flächenwert in Ökopunkten (ÖkVO)	1.239.468
Aufwertung durch Extensivierung	1.208.832
Wert der Eingriffszuordnungen	
Bebauungsplan "Morgenäcker III" in Kehl-Goldscheuer	- 145.652
Bebauungsplan "Lummertskeller IV" in Kehl-Kork	- 382.410
Bebauungsplan "Rott III" in Kehl-Odelshofen	- 46.854
Bebauungsplan "Gewerbezentrum Sundheim" in Kehl-Sundheim	- 41.838
Bebauungsplan „Schneeflären“ in Kehl-Stadt	- 1.538.810
Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Kehl-Bodersweier	- 58.898
Bebauungsplan „Hanfrötze II“ in Kehl-Leutesheim	-7.360

Bebauungsplan „ba.sic“, 8. Änderung	- 17.061
Verbleibender Flächenwert in Ökopunkten (noch nicht zugeordnet)	209.417

Die zweite Hälfte der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird in der Gemeinde Neuried in der Maßnahme „Entsiegelung und Rekultivierung BAB 5 in Neuried-Schutterzell“ mit 17.061 Wertpunkten zugeordnet.

Im Rahmen der Erarbeitung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet, die den Unterlagen beiliegt. Hieraus ergaben sich keine Verbotstatbestände. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben (siehe hierzu die in der Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Stellungnahme).